

Februar 2024

Seraina Investment Foundation

Prospekt der Anlagegruppe
Swiss Development Residential

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Stiftungsreglement sowie den Spezialreglementen (z.B. Anlage- und Finanzierungsrichtlinien) der Seraina Investment Foundation (die «Stiftung»), der Emittentin der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» («SDR»). Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Stiftungsreglement und Spezialreglemente sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Für Änderungen oder Ergänzungen dieses Prospekts ist der Stiftungsrat zuständig. Die Änderungen oder Ergänzungen werden den Anlegern unaufgefordert mitgeteilt bzw. zugänglich gemacht, und zwar entweder in physischer (Papierform) oder in elektronischer Form, beispielsweise durch Aufschalten auf der Homepage der Stiftung.

Die Anlagegruppe SDR stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinn von Art. 27 Abs. 3 ASV dar. Sie investiert ihre Mittel ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte mit vorwiegender (künftiger) Wohnnutzung. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Daneben sind auch Bauprojekte ohne vorwiegende Wohnnutzung (d.h. kommerzielle Nutzung) bis maximal 30% des Vermögens der Anlagegruppe SDR zulässig. Die Anlagegruppe SDR kann die fertiggestellten Bauprojekte als Bestandsimmobilien behalten oder veräussern.

Dieser Prospekt bildet die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe SDR sowie für den Erwerb bestehender Ansprüche an der Anlagegruppe SDR mittels Abtretung.

Dieser Prospekt ersetzt den bisherigen Prospekt der Stiftung für die Anlagegruppe SDR vom Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Informationen über die Stiftung	4
2	Angaben zum Stiftungsvermögen	4
3	Immobilien als Anlage	4
4	Anlagefokus und Anlagestrategie	4
5	Organisation, Gremien, und Parteien	7
6	Ansprüche	9
7	Steuervorschriften	11
8	Gebührenmodell	11
9	Risikohinweise	13
10	Annex	17

1 Informationen über die Stiftung

Die Seraina Investment Foundation bzw. «SIF» oder die «Stiftung» ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907. Als Anlagestiftung untersteht sie den Bestimmungen von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982. Die Stiftung bezweckt die Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder. Dabei führt sie Kapitalanlagen ausschliesslich für institutionelle Investoren der beruflichen Vorsorge durch. Als Anleger der Stiftung sind namentlich die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen privaten oder öffentlichen Rechts, Freizügigkeitseinrichtungen, die Auffangeinrichtung, der Sicherheitsfonds, Anlagestiftungen, patronale Wohlfahrtsfonds Finanzierungsstiftungen sowie Bankstiftungen im Rahmen der Säule 3a zugelassen. Ebenfalls als Anleger zugelassen sind von der FINMA beaufsichtigte Personen, die kollektive Anlagen verwalten (etwa Fondsleitungsgesellschaften für von ihnen verwaltete Anlagefonds), sofern sie bei der Stiftung ausschliesslich Vermögenswerte anlegen, die aus kollektiven Anlagen stammen, deren Anlegerkreis nachweislich auf die in Art. 3 Abs. 1 lit. a der Statuten genannten Einrichtungen beschränkt ist. Die Stiftung wird von der eidgenössischen Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge («OAK BV») beaufsichtigt.

2 Angaben zum Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen der Stiftung setzt sich zusammen aus dem Stammvermögen mit einem anfänglichen Widmungsvermögen von CHF 200'000 und aus dem Anlagevermögen, das von den Anlegern zum Zweck der Vermögensanlage eingebracht wird. Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere, sondern buchhalterisch erfasste Beteiligungseinheiten. Die Verpfändung von Ansprüchen wie deren Abtretung an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung der Geschäftsführung der Stiftung ausgeschlossen.

3 Immobilien als Anlage

Immobilien als Investitionsanlage beinhalten üblicherweise Grundstücke im Allein- und Miteigentum, inklusive Stockwerkeigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland. Bei Immobilien als Kapitalanlage ist dabei zu unterscheiden zwischen:

- Wohnbauten;
- Kommerziell genutzten Grundstücken;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Bauland und Abbruchobjekten;
- sowie Spezialbauten.

Immobilienanlagen generieren dank Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Dadurch unterscheiden sich Immobilien grundsätzlich von anderen Anlageklassen und haben mit diesen dementsprechend nur eine schwache Korrelation. Daher haben Immobilien tendenziell eine stabilisierende Wirkung auf ein breit angelegtes Vermögensportfolio, wobei Faktoren wie Bevölkerungswachstum, Nutzungsart der Liegenschaften, Beschäftigung sowie das Zinsniveau eine wichtige Rolle für den Erfolg der Anlage darstellen.

4 Anlagefokus und Anlagestrategie

4.1 Immobilienentwicklung

Die Stiftung bietet ihren Anlegern die Möglichkeit, direkt in Immobilienentwicklungsprojekte zu investieren, und zwar während verschiedener Phasen. Immobilienentwicklungsprojekte umfassen generell folgende Phasen:

1. Erwerb von Bauland (mit oder ohne Quartier-/Gestaltungsplan);
2. Projektentwicklung (bis zum Erhalt einer Baubewilligung);
3. Projektrealisierung (Erstellung und Erst-Vermietung bzw. Verkauf im Stockwerkeigentum und/oder ganzer vermietbarer Mehrparteien-Anlageobjekte);
4. Gegebenenfalls Immobilienhaltung und -bewirtschaftung (Vermietung / Verwaltung / Unterhalt);

5. Sanierung / Renovation / Umnutzung etc.
von hierzu geeigneten Liegenschaften.

Viele institutionelle Investoren wünschen sich Zugang zu Immobilien mit attraktiven Renditeerwartungen und sind bereit, bereits in früheren Phasen, das heisst bei Erwerb des Baulandes und in der Phase der Projektentwicklung bzw. in der Phase der Sanierung, Renovation oder Umnutzung zu investieren. Hier ist regelmässig ein Einstieg zu attraktiveren Renditen als bei Bestandsliegenschaften möglich, da der Kreis der Nachfrager noch limitiert ist. Da in diesen Phasen das Anlagerisiko grösser und das Kapital durch den mehrjährigen Projektzyklus langfristig gebunden ist, kommen für Anleger insbesondere Anlagegruppen einer Anlagengestiftung mit spezifischem Fokus auf Entwicklungsprojekte, wie die Anlagegruppe Swiss Development Residential, als eine Beimischung in ihre Anlagestrategie, infrage.

4.2 Anlagen in Bauprojekte

Die Anlagegruppe SDR investiert direkt oder über 100-prozentige Tochtergesellschaften in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte in den Ballungsgebieten und Agglomerationen der Schweiz. Die Anlagen dürfen direkt in Grund und Boden erfolgen. Es ist der Anlagegruppe SDR auch erlaubt, in Immobilien-Entwicklungsprojekte zu investieren, die erst in der Planung sind, sofern detaillierte Marktklärungen und Machbarkeitsstudien ergeben haben, dass die Voraussetzungen für den Erhalt der notwendigen Bewilligungen vorliegen und die Aussichten für die Realisierung des Bauprojekts erfolgsversprechend sind.

Wirtschaftliches Ziel ist es, mit dem Anlagekapital der Anlagegruppe SDR durch Investitionen in Immobilienentwicklungen und Liegenschaften mit einem Umbau- und/oder Sanierungspotenzial eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Das Vermögen der Anlagegruppe SDR wird hauptsächlich in Bauprojekte für Liegenschaften mit vorwiegender (künftiger) Wohnnutzung investiert. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Zulässig sind aber zu einem geringeren Anteil auch Bauprojekte für Liegenschaften ohne vorwiegende Wohnnutzung, namentlich Geschäftsliegenschaften, Büroliegenschaften,

Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften. Sämtliche Immobilienanlagen werden auf dem Gebiet der Schweiz getätigt.

Oberstes Ziel der Anlagegruppe SDR ist der erfolgreiche Aufbau und die einwandfreie Bewirtschaftung des Immobilienentwicklungsgefässes im Interesse der Anleger. Für Infrastruktur, professionelles Management und eine entsprechende Administration der Investitionen und der Anlagegelder wird eine angemessene Gebührenpolitik angewendet. Das finanzielle Ziel der Stiftung ist eine stabile und risikoangepasste Anlagerendite für die Anleger zu erzielen.

4.3 Anlage- und Finanzierungsrichtlinien für die Anlagegruppe SDR

Die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien für die Anlagegruppe SDR bilden die Grundlage für sämtliche Anlageentscheide. Sie definieren, in welche Art von Anlagen investiert werden soll, und konkretisieren insbesondere die Anlagebeschränkungen. Die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien halten sich an die Vorgaben der Art. 26 ff. der Verordnung über die Anlagengestiftungen vom 10. und 22. Juni 2011 («ASV»), die mit Wirkung per 1. August 2019 ergänzt worden sind.

Bei der Anlagegruppe SDR handelt es sich um eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinne von Art. 27 Abs. 3 ASV. Die Stiftung behält sich vor, das Vermögen der Anlagegruppe SDR zwecks Liquiditätsmanagements teilweise in Geldanlagen zu investieren. Fertiggestellte Bauprojekte können von der Anlagegruppe SDR verkauft oder als Bestandsimmobilien behalten werden.

Die vollständigen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe SDR lauten wie folgt:

Erster Teil: Allgemeine Anlagerichtlinien

1. Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe Swiss Development Residential (nachfolgend als "Anlagegruppe SDR" bezeichnet) erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen

- Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.
- Die Stiftung investiert das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite Vorsorge geltenden Gesetze, Grundsätze und Richtlinien sowie im Rahmen der Praxis der Aufsichtsbehörde.
 - Die Anlage in Einrichtungen, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, ist nicht gestattet.
 - Die allgemeinen Anlagerichtlinien gemäss diesem ersten Teil ergänzen die speziellen Anlagerichtlinien des zweiten Teils dieser Anlagerichtlinien. Die speziellen Anlagerichtlinien gemäss dem zweiten Teil dieser Anlagerichtlinien gehen den allgemeinen Anlagerichtlinien gemäss diesem ersten Teil vor und dürfen davon abweichen.

Zweiter Teil: Spezielle Anlagerichtlinien

Artikel 1 Anlagefokus

- Die Anlagegruppe SDR stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinn von Art. 27 Abs. 3 ASV dar. Sie investiert ihre Mittel ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (nachfolgend "Bauprojekte" oder "Anlageobjekte").
- Die Anlagegruppe SDR investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte mit (künftiger) vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Als Bauprojekte ohne vorwiegende Wohnnutzung zulässig sind Geschäftsliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften (gemeinsam, "gewerbliche Nutzung").
- Die Anlagegruppe SDR investiert ihre Mittel in der gesamten Schweiz. Das Vermögen der Anlagegruppe SDR wird angemessen verteilt nach Regionen und Lagen.
- Kriterien für die Auswahl der Bauprojekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, wirtschaftliche und demographische Entwicklungen, Vermietungs- bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.
- Die Anlagegruppe SDR kann die fertiggestellten Bauprojekte als Bestandsimmobilien behalten oder veräussern.
- Die Anlagegruppe SDR kann ihren Anlagefokus durch Beschluss des Stiftungsrats jederzeit dahingehend ändern, dass sie zur klassischen Immobilien-Anlagegruppe wird. Vorausgesetzt ist dafür jedoch, dass die Anlagegruppe SDR zum Zeitpunkt dieser Änderung die Anlagerestriktionen von Art. 27 Abs. 3 ASV erfüllt.

Artikel 2 Zulässige Anlagen

- Die Anlagegruppe SDR investiert ihre Mittel in Anlageobjekte, welche die Anforderungen gemäss Art. 1 erfüllen. Allen Anlageentscheiden geht eine sorgfältige Prüfung unterschiedlicher Parameter (finanzieller, rechtlicher, steuerlicher, technischer und umweltspezifischer Art) voraus.
- Als Bauprojekte gelten (vgl. Art. 27 Abs. 3 ASV):
 - Bauland, dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient, sofern das Bauland in der Bauzone liegt, aus baurechtlicher Sicht erschlossen ist und zur umgehenden Überbauung geeignet ist, wobei die erforderlichen Bewilligungen auch nach dem Erwerb eingeholt werden können, wenn detaillierte Marktklärungen und Machbarkeitsstudien ergeben haben, dass die Voraussetzungen für den Erhalt der Bewilligungen vorliegen und die Aussichten für die Realisierung des Bauprojekts erfolgsversprechend sind;
 - angefangene Bauten; und
 - sanierungsbedürftige Objekte, bei denen eine durchgreifende Sanierung oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Gebäudes ansteht und deren Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient. Sanierungsbedürftige Objekte dürfen im Zeitpunkt des Erwerbs noch bestimmungsgemäss genutzt werden, sofern die Stiftung das Anlageobjekt mit der Absicht einer späteren durchgreifenden Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Gebäudes erwirbt, namentlich für die Zwecke einer Umnutzung, Modernisierung und/oder Verdichtung.
- Sämtliche Anlagen erfolgen mittels Direktanlage. Als direkte Anlagen gelten:
 - Liegenschaften gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB;
 - selbständige und dauernde Baurechte an Liegenschaften gemäss lit. a; und
 - Miteigentumsanteile an Liegenschaften gemäss lit. a und Baurechten gemäss lit. b.
- Als direkte Anlagen gelten auch:
 - Anlagen gemäss Abs. 2, die von Tochtergesellschaften im Sinn von Art. 33 ASV gehalten werden, welche sich im Alleineigentum der Stiftung befinden; und

- b. Anlagen gemäss Abs. 2, die von einer anderen Anlagegruppe der Stiftung gehalten werden, in welcher diese Anlagegruppe investiert ist.
5. Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

Artikel 3 Anlagebeschränkungen

1. Baurechtsgrundstücke gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. b) dürfen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe SDR ausmachen.
2. Gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. c) darf höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe SDR ausmachen.
3. Der Verkehrswert eines Anlageobjekts beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe SDR. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Anlageobjekt.
4. Der Anteil der Anlageobjekte mit Wohnnutzung beträgt zwischen 70% und 100% des Vermögens der Anlagegruppe SDR. Der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung ist auf maximal 30% des Vermögens der Anlagegruppe SDR beschränkt. Der Anteil der qualifizierten Wohnformen am gesamten Vermögen der Anlagegruppe SDR ist auf maximal 50% beschränkt.
5. Nicht als Anlagen zugelassen sind Bauprojekte für einzelne Einfamilienhäuser und Villen.

Artikel 4 Kreditaufnahme und Verpfändung

6. Die Anlagegruppe SDR darf Anlageobjekte verpfänden.
7. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Anlageobjekte, die von der Anlagegruppe SDR direkt oder über Tochtergesellschaften gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswerts der Anlageobjekte nicht überschreiten. Der Stiftungsrat ist berechtigt, ausnahmsweise und vorübergehend eine Erhöhung der Belehnungsquote auf 50% des Verkehrswerts aller Anlageobjekte zu beschliessen, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.
8. Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

Artikel 5 Tochtergesellschaften der Immobilien-Anlagegruppe

1. Der Zweck von Tochtergesellschaften der Anlagegruppe SDR darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Anlageobjekte bestehen.

2. Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung (im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe SDR) sein.
3. Die Stiftung kann den Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe SDR Darlehen gewähren.
4. Die Stiftung kann für die Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe SDR Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen, sofern diese auf das Vermögen der Anlagegruppe SDR beschränkt sind. Dabei dürfen die Garantien und Bürgschaften gesamthaft weder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe SDR noch 5% des Vermögens der Anlagegruppe SDR überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

Artikel 6 Liquide Mittel

1. Liquide Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von direkten oder indirekten Geldmarktanlagen (z.B. über einen Geldmarktfonds) mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr gehalten werden. Die Anlage erfolgt in Schweizer Franken.
2. Die Anlagegruppe SDR ist grundsätzlich voll investiert. Mangels Investitionsmöglichkeiten kann das Vermögen vorübergehend auch in auf Schweizer Franken lautende kotierte Obligationen, Festgelder und Schuldverschreibungen aller Art angelegt werden.
3. Zur Sicherstellung bevorstehender Bauvorhaben können kotierte Obligationen, Festgelder und Schuldverschreibungen lautend auf Schweizer Franken mit einer Laufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.
4. Sämtliche Anlagen von liquiden Mittel müssen bei Schuldnern erfolgen, die über ein Mindestrating von A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) verfügen.

5 Organisation, Gremien, und Parteien

5.1 Stiftungsrat, Geschäftsführung und Kommissionen

Der **Stiftungsrat** besteht aus mindestens drei und maximal zehn Mitgliedern. Die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens

tens von einem Drittel des Stiftungsrates vertreten werden. Der Stiftungsrat ist oberstes geschäftsführendes Organ der Stiftung.

Der Stiftungsrat hat die **Geschäftsführung** gestützt auf einen Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag an die Seraina Invest AG delegiert. Über die Ernennung der Mitglieder der Geschäftsführung entscheidet der Stiftungsrat. Die Geschäftsführung untersteht den Weisungen des Stiftungsrates. Die Verwaltung der Stiftung erfolgt durch die Geschäftsführung, die insbesondere für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen verantwortlich ist. Ebenso erstattet sie sowohl dem Stiftungsrat als auch dem Investment Committee regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Geschäftsführung ist namentlich zuständig für die sorgfältige Begleitung und Überwachung der Bauprojekte.

Der Stiftungsrat hat für die Anlagegruppe SDR ein **Investment Committee** eingesetzt. Das Investment Committee besteht aus mindestens drei und maximal fünf Mitgliedern. Die Mitglieder werden vom Stiftungsrat gewählt. Das Investment Committee entscheidet im Rahmen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien über die Anlage des Anlagevermögens, insbesondere über den Erwerb, die Überbauung, die Verpfändung und den Verkauf von Grundstücken. Dabei ist es namentlich für die sorgfältige Auswahl der Bauprojekte zuständig. Das Investment Committee kann für mehr als eine Anlagegruppe zuständig sein.

Der Stiftungsrat kann zu seiner Beratung und fachlichen Unterstützung sowie zur Bearbeitung bestimmter Aufgaben weitere **Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen** einsetzen. Diese Gremien treten, wo nichts anders vorgesehen, nach aussen nicht selbständig im Namen der Stiftung auf.

Eine grafische Übersicht der Organisation findet sich im Annex zu diesem Prospekt unter Ziffer 0.

5.2 Risikomanagement, Interne Kontrolle und Compliance

Als **Risikomanagement** gilt die umfassende und systematische Steuerung und Lenkung von Risiken auf der Grundlage wirtschaftlicher und statistischer Erkenntnisse. Risikomanagement umfasst

die Identifikation, Messung, Beurteilung, Steuerung und Berichterstattung über einzelne wie auch über aggregierte Risikopositionen. Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen der unternehmerischen Risikopolitik und der Risikobereitschaft sowie die Risikolimiten.

Der Stiftungsrat implementiert eine Organisationsstruktur, in welcher Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten sowie Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse eindeutig festgelegt und dokumentiert sind.

Die Aufgaben des Risikomanagements wurden an die BDO Schweiz delegiert. Sie stellt sicher, dass alle für die Stiftung wesentlichen Risiken erfasst, begrenzt und überwacht werden. Über die Ergebnisse des Risikomanagements erstattet die BDO Schweiz regelmässig Bericht an den Stiftungsrat.

Der Stiftungsrat definiert die geeigneten Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken. Zu diesem Zweck erlässt der Stiftungsrat ein Internes Kontrollsystem (IKS).

Als **Compliance** gilt das Einhalten von gesetzlichen, regulatorischen und internen Vorschriften sowie die Beachtung von marktüblichen Standards und Standesregeln. Die Aufgaben der Compliance wurden an die Grant Thornton Schweiz delegiert. Über die Ergebnisse der Compliance-Tätigkeit erstattet die Grant Thornton Schweiz regelmässig Bericht an den Stiftungsrat.

5.3 Information der Anleger

Die Anleger werden quartalsweise mittels eines Quartalsberichts über den Geschäftsgang informiert und erhalten jährlich den Geschäftsbericht mit der von der Revisionsstelle geprüften Jahresrechnung. Diese Unterlagen sind zudem auf der Website der Stiftung einsehbar (<http://www.serainainvest.ch>). Zudem sind weitere Anlegerinformationen im geschützten Bereich auf der Website einsehbar.

5.4 Vermeidung von Interessenkonflikten

Wenn während des Entscheidungsprozesses über Geschäfte und Gegenstände ein Mitglied des Stiftungsrates oder des Investment Committees an

dem behandelten Geschäft ein persönliches Interesse hat, bei einem am Geschäft beteiligten Dritten angestellt ist, einen am Geschäft beteiligten Dritten vertritt oder für einen Beteiligten in der gleichen Sache als Berater oder Gutachter tätig war oder aus anderen Gründen in der Sache befangen sein könnte, so hat das betreffende Mitglied bei der Beratung und Beschlussfassung in den **Ausstand** zu treten.

Ist in einem Fall die Frage des Ausstandes streitig, so entscheidet das betreffende Organ unter Ausschluss des betroffenen Mitgliedes endgültig.

5.5 Partnerschaftsvertrag mit der Steiner AG

Zwischen der Stiftung und der Steiner AG wurde im November 2022 ein Partnerschaftsvertrag abgeschlossen, der den früheren Dienstleistungsvertrag von 2016 abgelöst hat. Der Partnerschaftsvertrag regelt die Zusammenarbeit zwischen den Parteien und enthält generelle Parameter, die für die Tätigkeiten im Rahmen der Zusammenarbeit gelten (Akquisitionen, Transaktionen von Immobilienentwicklungsprojekten, Landvorhaltung, Projektentwicklung, Bauausführung, etc.).

Aus Sicht der Stiftung verfügt die Steiner AG über die Voraussetzungen und die erforderliche fachliche Eignung, um die gemäss dem Partnerschaftsvertrag zu erbringenden Dienstleistungen zu erbringen.

Die Steiner AG hat jedoch keinen exklusiven Anspruch, Projekte für die Stiftung umzusetzen.

5.6 Weitere Parteien

Sämtliche Aufträge an die nachfolgend aufgeführten Parteien werden derzeit und bis auf weiteres ausgeübt.

Die Liegenschaftsverwaltung sowie verschiedene Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien sind an die Immobilienbewirtschafterin Privera AG delegiert.

Zur regelmässigen **Schätzung der Grundstücke und zur Prüfung der Verkehrswerte** der Immobilien wird mindestens ein unabhängiger Schätzungsexperte von der Stiftung eingesetzt. Dabei werden sowohl Markkonformität bei Bauvorhaben

sowie Verkehrswerte nach der Fertigstellung geprüft und geschätzt. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat die Stiftung die Schätzungsexperten der Wüest Partner AG, Zürich, sowie der KPMG AG, Zürich, beauftragt.

Die **Depotbank** der Stiftung ist die Banque Cantonale Vaudoise (BCV), Lausanne.

Die Seraina Invest AG ist Partnerin im Bereich der **Vermarktung** und des **Vertriebs** der Ansprüche der Stiftung.

Die **Nettoinventarwerte** werden regelmässig durch die Ernst & Young AG geprüft und unabhängig plausibilisiert.

Die Aufgaben der **Revisionsstelle**, der Ernst & Young AG, Zürich, richten sich nach Art. 10 ASV.

6 Ansprüche

6.1 Grundsätzliches

Die Ansprüche der Anleger werden im Detail im Stiftungsreglement behandelt.

Obwohl gemäss Stiftungsreglement bei der Lancierung von neuen Anlagegruppen (namentlich Immobilien-Anlagegruppen in Bauprojekte) diese durch den Stiftungsrat geschlossen und zeitlich befristet werden können, hat die Anlagegruppe SDR eine offene Struktur und selbst keinen Endzeitpunkt (*Evergreen*-Struktur).

Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen) sowie die Art der Liberierung. Zulässig sind Einlagen in Geld oder mittels Sacheinlage.

6.2 Sacheinlagen

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger durch die Entgegennahme von Sacheinlagen nicht beeinträchtigt werden. Als Sacheinlagen in Form von Immobilien kommen ausschliesslich solche Immobilien in Frage, welche den Anlage- und Finanzierungsrichtlinien entsprechen. Zudem müssen diese durch einen Schätzungsexperten i.S.v. Art. 11 Abs. 1 ASV nach der im Stiftungsreglement vorgesehenen Schätzungsmethode bewertet werden. Anschliessend ist diese Bewertung zwingend durch einen zweiten

Schätzungsexperten, der vom ersten unabhängig ist, zu überprüfen. Weichen die Bewertungen voneinander ab, gilt der tiefere Wert. Der Stiftungsrat erstellt sodann einen Bericht über alle erfolgten Immobilien-Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite bzw. zu erwartende Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen. Die Revisionsstelle prüft anschliessend die zeitgleiche Bewertung der eingelieferten Sacheinlagen und der ausgegebenen Ansprüche. Bei Immobilien-Sacheinlagen prüft die Revisionsstelle zudem, ob die Schätzung reglementskonform und fachmännisch erfolgt ist und ob der Preis vertretbar erscheint. Die Revisionsstelle bestätigt im Revisionsbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlage- und Finanzierungsrichtlinien.

6.3 Bewertung

Der Wert (Inventarwert) eines Anspruchs bemisst sich nach dem jeweiligen Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe am Bewertungsstichtag, geteilt durch die Anzahl der bei dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche. Das Nettovermögen besteht aus dem Verkehrswert der Anlagen zuzüglich allfälliger Erträge und Zinsen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten. Der Verkehrswert der Anlagen bemisst sich bei Immobilien nach der letzten, durch den unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommenen Schätzung abzüglich der bei einer Liquidation der Immobilienanlagen voraussichtlich anfallenden Kosten. Der Stiftungsrat kann eine Neuschätzung der Immobilien vornehmen lassen. Bei ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der letzten Schätzung hat eine solche vor Inventarwertberechnung zu erfolgen. Das Nettovermögen und der Inventarwert eines Anspruchs werden mindestens auf Ende des Geschäftsjahres sowie auf jeden Tag hin berechnet, auf welchen Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.

6.4 Ausgabe, Zession und Rücknahme

Der Ausgabepreis entspricht dem Inventarwert je Anspruch, zuzüglich einer Ausgabekommission, deren Höhe von der Geschäftsführung festgelegt wird. Für die Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen ist die Geschäftsführung der Stiftung verantwortlich.

Die Ausgabe von Ansprüchen ist jederzeit möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt.

Aufträge zur Zeichnung von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden. Die Geschäftsführung publiziert das relevante Datum rechtzeitig in geeigneter Form. Im Einzelnen sind die Rechte und Pflichten der Parteien aus Kapitalzusagen schriftlich im Vertrag über Kapitalzusagen (Zeichnungsschein) geregelt.

Aufgrund mangelnder Investitionsmöglichkeiten kann die Anlagegruppe für Zeichnungen vorübergehend geschlossen werden.

Die Abtretung von Ansprüchen ist mit Zustimmung des Stiftungsrates zulässig. Der Stiftungsrat hat diese Kompetenz an die Geschäftsführung delegiert. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden. Die Abtretung von Ansprüchen erfolgt durch Zession.

Die Anleger können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende eines Geschäftsjahres verlangen. Einmal eingereichte Rücknahmegesuche können nicht mehr zurückgezogen werden.

Alle in einer Kündigungsperiode eingegangenen Rücknahmegesuche werden gleichbehandelt. Die Geschäftsführung kann die Rücknahme von Ansprüchen abweichend von der Kündigungsfrist oder vom Rücknahmedatum gewähren, sofern eine Umplatzierung bei anderen Anlegern möglich ist. Sie beachtet dabei den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.

Bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände, insbesondere bei Liquiditätsengpässen aufgrund schwer liquidierbarer Anlagen, kann die Rücknahme von Ansprüchen um bis zu 24 Monate aufgeschoben werden. Die Kompetenz zum Aufschub der Rücknahmen liegt bei der Geschäftsführung. Der Rücknahmepreis entspricht dem Inventarwert pro Anspruch zum Rücknahmezeitpunkt abzüglich der Rücknahmekommission. Die Differenz zwischen Inventarwert und Rücknahmepreis wird der entsprechenden Anlagegruppe gutgeschrieben.

6.5 Thesaurierung

Die jährlichen Nettoerträge der Anlagegruppe SDR werden grundsätzlich laufend reinvestiert (Thesaurierung). Der Stiftungsrat kann festlegen, dass der jährliche Nettoertrag regelmässig oder ausnahmsweise nach Massgabe der Ansprüche an die Anleger ausgeschüttet wird. Werden Erträge ausgeschüttet, so legt der Stiftungsrat die Höhe der Ausschüttung fest, wobei es ihm freisteht, zusätzlich zum Nettoertrag auch einen Anteil des Kapitalwertes auszusahlen.

6.6 Kapitalzusage und Kapitalabruf

Die Anleger der Anlagegruppe SDR verpflichten sich zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung (Kapitalzusage) gegenüber der Anlagegruppe SDR. Zu diesem Zweck muss jeder Anleger eine schriftliche Kapitalzusage abgeben. Damit verpflichtet er sich unwiderruflich zur fristgerechten Bedienung der Kapitalabrufe. Die Kapitalzusage gilt für 24 Monate ab Eingang der Zeichnungsmittelteilung. Über den Abruf von Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung.

Kapitalzusagen können im Rahmen der jeweiligen Kapitalverpflichtung von der Stiftung unter Einhaltung einer vorgegebenen Frist abgerufen werden. Im Verzugsfall ist ein Verzugszins zu bezahlen, wobei der Zinssatz durch die Addition von Saron für einen Monat und 200 Basispunkten ermittelt wird, mindestens jedoch 2% beträgt. Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seine Kapitalzusage leistet. Dauert der Verzug 30 Tage, so kann der Stiftungsrat den Abruf annullieren. Im Annullierungsfall erlöschen das Recht und die Pflicht des säumigen Anlegers auf Teilnahme am betroffenen Kapitalabruf. Er bleibt jedoch zur Bezahlung der bis zur Annullierung aufgelaufenen Verzugszinse sowie einer Konventionalstrafe in Höhe von 5% des annullierten Kapitalabrufes verpflichtet.

Die Stiftung behält sich im Vertrag über Kapitalzusagen (Zeichnungsschein) Rechte vor, um im Interesse der Anlagegruppe gegen säumige Schuldner vorzugehen. Dazu gehört die Möglichkeit, mit einem Abschlag die Ansprüche des säumigen Anlegers zwangsweise zurückzunehmen und/oder zusammen mit der offenen Kapitalzusage an andere Anleger zu übertragen.

7 Steuervorschriften

Da die Stiftung ausschliesslich für Investoren der beruflichen Vorsorge tätig ist, wird sie von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone sowie der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die beruflicher Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 [BVG] i.V.m. Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [StHG]). Dennoch anfallen werden aber Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und Vermögensverkehrssteuern, insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (Art. 80 Absatz 3 und 4 BVG).

8 Gebührenmodell

8.1 Kommission zu Lasten der Anleger

1. Die Stiftung erhebt zu Gunsten der Anlagegruppe SDR Ausgabe- und Rücknahmekommissionen auf neu ausgegebenen und zurückgenommenen Ansprüchen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 0,5% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche) kann für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb verwendet werden.
2. Der Minimalsatz der Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt 1,5 % des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
3. Der Maximalsatz der Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt 7 % des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
4. Von den beiden Minimal- und Maximalsätzen in den vorgenannten Punkten kann bei Umplatzierungen von Ansprüchen abgewichen werden.
5. Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe- und Rücknahmekommission werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt. In die Beurteilung der Geschäftsführung fliesst unter anderem der jeweilige Baufortschritt des Portfolios mit ein. Die Geschäftsführung ist zudem ermächtigt, über die Bezahlung von Vertriebskommission an Dritte zu beschliessen.

6. Die Geschäftsführung beachtet bei der Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.
7. Bei Neuausgabe von Ansprüchen können Grossinvestoren begünstigt werden. Sofern ein Investor bei einer einzigen Emission über CHF 50 Mio. oder bei mehreren Emissionen gesamthaft über CHF 100 Mio. gezeichnet hat, werden ihm bei Zeichnungen anlässlich der nachfolgenden Emissionen bis maximal 0.2% der Ausgabekommission nach erfolgter Liberierung zurückerstattet.

8.2 Vergütung zu Lasten der Anlagegruppe

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe SDR zu Gunsten des Stammvermögens eine Gesamtgebühr (All-in-Fee) in der Höhe von maximal 0.95 % des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der Anlagegruppe. Die effektiv angewandten Sätze werden im Jahresbericht der Stiftung publiziert.

In der Vergütung enthalten sind insbesondere auch die folgenden Aufwendungen:

- a. die Kosten der Anlegerversammlung;
 - b. die Kosten der Revision;
 - c. die Gebühren der Depotbank;
 - d. die Kosten für den Druck der Geschäftsberichte;
 - e. die Aufsichtsgebühren der OAK BV;
 - f. die Vergütung an die geschäftsführende Gesellschaft;
 - g. die Honorare der Mitglieder des Stiftungsrates und des Investment Committees;
 - h. die Honorare der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen, sofern diese nicht für einzelne Anlagegruppen eingesetzt werden;
 - i. die Kosten für die Liegenschaftsschätzungen bei nicht realisierten Transaktionen;
 - j. die Kosten für die an Dritte übertragenen Dienstleistungen; sowie
 - k. die Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse aller Anleger.
2. Für die Berechnung der Vergütung massgeblich ist der arithmetische Mittelwert des je-

weiligen liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der Anlagegruppe an den Quartalsenden des Geschäftsjahres.

3. Die Vergütung wird in vier Raten jeweils am letzten Werktag des jeweiligen Quartals erhoben. Als Basis für die Belastung in den drei ersten Quartalen dient der Durchschnitt des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens der Anlagegruppe der bisherigen Quartalsenden des Geschäftsjahres. Die Belastung für das letzte Quartal stützt sich auf die Berechnung gemäss Ziff. 2 vorstehend, reduziert um die drei bereits erfolgten Quartalszahlungen.

8.3 Transaktionsgebühr

1. Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten belastet die Stiftung der Anlagegruppe SDR eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1,75 % des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Stiftung auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben.
2. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten.
3. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie die Notariats- und Grundbuchgebühren, die Kosten für die Liegenschaftsschätzungen sowie die Steuern werden der Anlagegruppe SDR zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

8.4 Entwicklungshonorar

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe SDR zur Deckung der Kosten für die Entwicklung der Bauprojekte eine Entwicklungsgebühr.
2. Das Entwicklungshonorar für Bauprojekte beträgt einen bestimmten Prozentsatz des Totalunternehmer-Werkpreises oder der Erstellungskosten. Der konkrete Prozentsatz ist entweder abhängig von der annualisierten Eigenkapitalrendite des Projekts im Projektentwicklungs- und Erstellungszeitraum oder es wird ein fixer Pauschalsatz zur Anwendung gebracht. Im Falle der Anwendung einer annualisierten Eigenkapitalrendite beträgt das Entwicklungshonorar zwischen 8 % und höchstens 15 %. Gelangt ein fixer Pauschalsatz zur Anwendung, darf dieser höchstens 8% betragen.

8.5 Bauherrenvertretungsgebühr

1. Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen belastet die Stiftung

der Anlagegruppe SDR eine Bauherrenvertretungsgebühr in der Höhe von maximal 2.0% der mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten. Die effektiv angewandten Sätze werden im Jahresbericht der Stiftung publiziert.

2. Nicht zu den mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten werden der Kaufpreis für die Liegenschaft bzw. der Kaufpreis für das Baurecht an der Liegenschaft sowie die Kaufnebenkosten gezählt.

8.6 Liegenschaftsverwaltungs-, Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe SDR eine Liegenschaftsverwaltungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Liegenschaftsverwaltung, maximal jedoch 4,25 % (zuzüglich MwSt.) der jährlichen Ist-Nettomietzinseinnahmen.
2. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe SDR eine Erstvermietungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Erstvermietung, maximal jedoch 10 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag. Bei Staffelmieten ist der durchschnittliche Jahresmietzins der ersten drei Jahre massgebend.
3. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe SDR eine Wiedervermietungsgebühr für den Abschluss von Mietverträgen, die 15 % oder mehr des gesamten Nettomietzinsenertrags eines Anlageobjekts ausmachen. Als Wiedervermietungsgebühr belastet wird die Höhe der effektiven Kosten der Wiedervermietung, maximal jedoch 10 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag.

9 Risikohinweise

Der Preis, zu dem Ansprüche zurückgenommen werden können, ist unter anderem davon abhängig, wie sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe SDR entwickelt. Bei äusserst ungünstigen Entwicklungen kann das Risiko eines teilweisen oder gar vollständigen Verlustes des vom Anleger investierten Kapitals bestehen.

Die nachfolgend umschriebenen Risiken sind nicht die einzigen, die für die Geschäftstätigkeit der Anlagegruppe SDR relevant sind. Die Reihenfolge der Aufzählung der in diesem Prospekt erwähnten Risiken ist frei gewählt und sagt nichts über die Gewichtung betreffend Eintrittswahrscheinlichkeit oder Auswirkung aus. Zusätzliche Risiken, die zurzeit noch nicht bekannt sind oder welche zurzeit als nicht relevant erachtet werden, können ebenfalls einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Folgende Risiken bestehen etwa:

9.1 Marktbezogene Risiken

Die Anlagegruppe SDR unterliegt den allgemeinen **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** wie etwa der Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum und der Inflation. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Dadurch können sowohl die Miet- als auch die Veräusserungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe SDR auswirken kann.

Die Anlagegruppe SDR kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe SDR geltenden maximalen Belehnungsquote fremdfinanzieren. Eine **Fremdfinanzierung** kann im Idealfall die Rendite der Anleger steigern (positiver Leverage-Effekt). Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und somit ein potenzieller Verlust) für die Anleger erhöhen (negativer Leverage-Effekt).

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien in der Anlagegruppe SDR haben.

Der Immobilienmarkt unterliegt **standortgebundenen Einflussfaktoren**, so dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum

Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Weiter können **regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren** in der näheren oder weiteren Umgebung einer Liegenschaft dazu führen, dass der Wert und die Rendite dieser Liegenschaft sinkt, weil die Liegenschaft nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden kann oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen.

Der Immobilienmarkt unterliegt zyklischen **Schwankungen von Angebot und Nachfrage**. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen und damit zu einem Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien führen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können insbesondere zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen führen. Das Verhalten der verschiedenen Investoren im Immobilienmarkt ist nicht vorhersehbar. Dies kann zu **nationalen oder regionalen Überangeboten** bei Geschäfts- oder Wohnliegenschaften führen, die Mieterträge schmälern und damit den Wert der Anlagegruppe SDR negativ beeinflussen. Ein plötzlicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus bzw. ein Überhang an Mietflächen kann zu einem Einbruch der Immobilienpreise führen, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe SDR auswirken kann.

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobilen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stiftung liegen, beeinflusst (z.B. die **Migration, das Verhältnis der Schweiz zur EU sowie die Attraktivität der Schweiz als Firmenstandort**). So war in den letzten Jahren insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum, und die Schweiz war als Firmenstandort attraktiv. Eine Änderung dieser Faktoren, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein sehr starken Bautätigkeit die Geschäfts-

, Finanz- und Ertragslage der Anlagegruppe SDR negativ beeinflussen.

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine **beschränkte Liquidität** aus. Dies kann sich unter Umständen negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein, was sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Anlagegruppe SDR auswirken kann. Zudem können fehlende oder ungenügende Verkaufsmöglichkeiten dazu führen, dass die Rücknahme von Ansprüchen für bis zu 24 Monate aufgeschoben werden kann.

9.2 Anlagenbezogene Risiken

Bei der Anlage in Bauland und Bauprojekte können **Verzögerungen**, sowie **Kostenüberschreitungen** entstehen. Das kann durch regulatorische Veränderungen, behördliche Vorgaben, Auflagen und Eingriffe, Einsprachen von Dritten sowie durch Probleme in der Planung und Realisierung verursacht werden. Des Weiteren können **Mängel**, wie z.B. unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können, sich negativ auf die Erträge auswirken. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung und dem Verkauf neu erstellter Liegenschaften oder entsprechender Stockwerkeigentumseinheiten können ebenfalls entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Die Anlagegruppe SDR investiert ihr Vermögen in Bauland, Projektentwicklungen, Neubauprojekte und sanierungsbedürftige Objekte. Dabei bemüht sie sich, etwaige **Baurisiken** so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an den Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Anlagegruppe SDR jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem etwa **Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, mangelhafte Leistungen, Bauhandwerkerpfandrechte** und alle damit verbundenen finanziellen **Ausfallrisiken** und **Zusatzkosten** entstehen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass

nach Vollendung der Projektentwicklung oder nach Realisierung der Neu- oder Umbauprojekte kein adäquater Nutzer oder Käufer gefunden werden kann. Projektentwicklungen und Bauprojekte setzen zudem erhebliche Investitionen der Anlagegruppe SDR voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren. Dabei besteht keine Garantie dafür, dass tatsächlich Erträge resp. Erträge in der erwarteten Höhe erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe SDR auswirken.

Der **Bewertung** von Immobilienanlagen liegt immer eine gewisse Subjektivität der Schätzungsexperten zugrunde. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Immobilien werden vor Bau oder Erwerb auf **umweltspezifische Risiken** hin geprüft. Diese Risiken werden, wenn als tragbar erachtet, in die Berechnung der Preise miteinbezogen. Es ist allerdings nicht auszuschliessen, dass Altlasten oder nicht vorhergesehene Sanierungskosten sich negativ auf das Vermögen der Seraina Investment Foundation und den Nettoinventarwert der Anlagegruppe SDR niederschlagen.

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Betriebs- und Baukosten und die Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Anlagegruppe SDR haben. Die Anlagegruppe SDR ist insbesondere von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Regelungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass **Änderungen im regulatorischen Umfeld** die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Anlagegruppe SDR negativ beeinflussen.

9.3 Organisationsbezogene Risiken

Die Stiftung hat aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit der Steiner AG Zugang zur Projektentwicklungs- und Akquisitionspipeline der Steiner AG und hat viele Projekte zusammen mit der Steiner AG realisiert. Es besteht ein Partnerschaftsvertrag zwischen der Stiftung und der Steiner AG, welcher von beiden Parteien mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten ordentlich gekündigt werden kann. Möglich ist zudem eine vorzeitige, ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen. Es ist denkbar, dass die Steiner AG ihre Verpflichtungen im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Stiftung nicht mehr erfüllen kann, weil sie zahlungsunfähig wird, in Konkurs oder Nachlassstundung fällt oder ihre Geschäftstätigkeit aus anderen Gründen einstellt.

Die Stiftung hat die Geschäftsführung gestützt auf einen Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag an die Seraina Invest AG ausgegliedert. Die Vermögensverwaltung erfolgt jedoch durch die Stiftung selbst. Der Stiftungsrat der Stiftung ernannt die für die Ausübung der Geschäftsführung der Stiftung zuständigen Personen und kann verlangen, dass diese ersetzt werden. Die Seraina Invest AG sichert der Stiftung zu, allfällige Interessenkonflikte zu vermeiden und die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Der Stiftungsrat der Stiftung ist für die laufende Überwachung der Geschäftsführung zuständig und sorgt für eine regelmässige Berichterstattung durch die Seraina Invest AG. Eine umfassende Überwachung und Kontrolle durch die Stiftung wird dadurch sichergestellt, dass dem Stiftungsrat der Stiftung ein jederzeitiges und umfassendes Einsichts-, Weisungs- und Kontrollrecht gegenüber der Seraina Invest AG eingeräumt wird. Als zusätzliche Kontrollmassnahme hat der Stiftungsrat das Recht, eines seiner Mitglieder als dauernden Beisitzer an den Sitzungen des Verwaltungsrats der Seraina Invest AG zu bezeichnen. Die Seraina Invest AG ist verpflichtet im Zusammenhang mit der Lancierung von Anlagegruppen von Anlagestiftungen für Immobilien und Bauprojekte exklusiv während fünf Jahren nur mit der Stiftung zusammenzuarbeiten. Eine Kündigung des Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrags ist frühestens im Jahr 2027 mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das

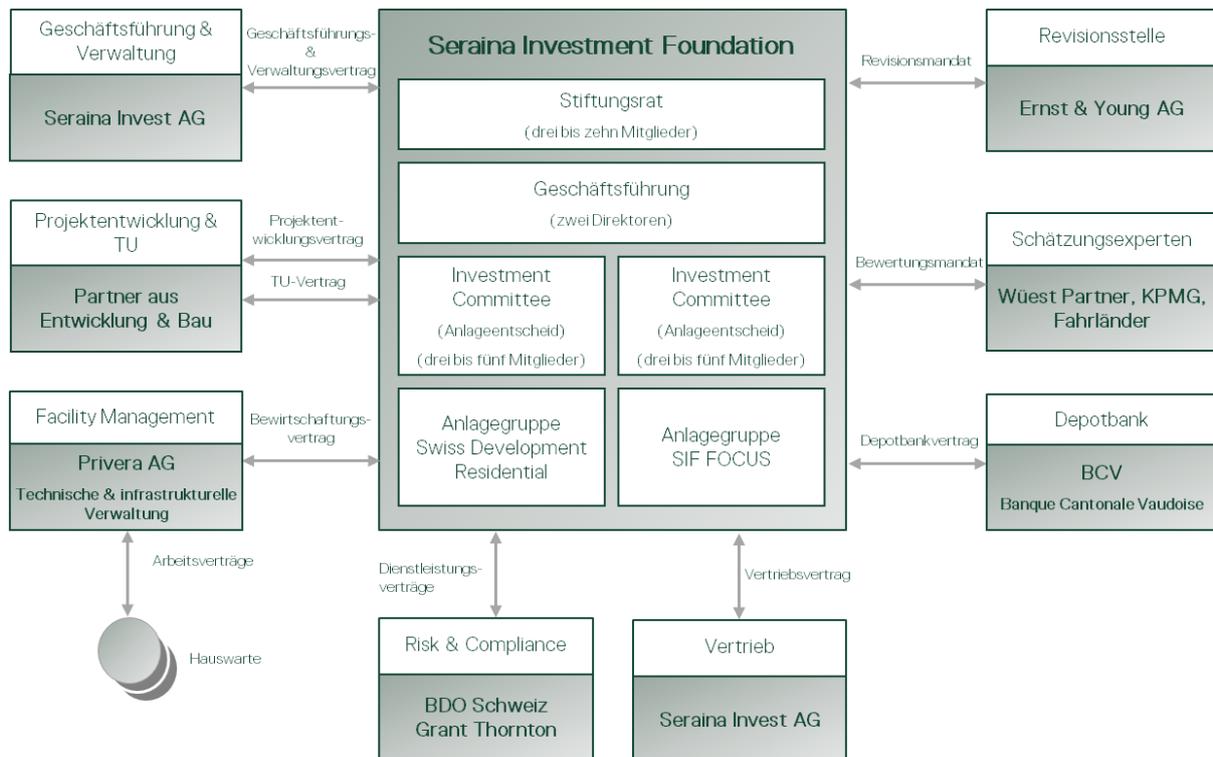
Ende eines Kalenderjahres möglich. Eine Auflösung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist ist möglich, wenn eine der Parteien ihre Vertragspflichten in schwerer Weise verletzt oder bei sonstiger Unzumutbarkeit für eine der Parteien.

10 Annex

Grafische Übersicht der Organisation

Seraina Investment Foundation

Übersicht über beteiligte Personen und Gremien sowie Vertragsstrukturen



Seraina Investment Foundation
Stockerstrasse 34
CH-8002 Zürich
+41 58 458 44 00
info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch