

Questionnaire SIF

Zur Prüfung des Aufnahmegesuches bitten wir Sie, folgende Zusatzfragen **bis 5. August 2018** zu beantworten:

A. Weitere Dokumente / allgemeine Fragen

1. Bitte stellen Sie uns einen *detaillierten Organisations-Chart* der Stiftung und der Gremien auch mit Einbezug von Nahestehenden zu.

Siehe Beilagen „Organisation“ und „Übersicht beteiligte Personen und Verträge“

2. Bitte stellen Sie uns *Kurz-CVs* des Portfolio-Managers, des Geschäftsführers sowie der Mitglieder des Stiftungsrates und des Investment Committees zu.

Siehe Beilage „Kurz-CVs“

3. Bitte stellen Sie uns den *Prospekt* Ihrer Anlagegruppe zu.

Siehe Beilage „Prospekt“

4. Bitte stellen Sie uns das *Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen* zu.

Siehe Beilage „Reglement über die Veräusserung“

5. Bitte stellen Sie das *Organisations- und Geschäftsreglement* zu.

Siehe Beilage „Organisationsreglement“

6. Bitte stellen Sie uns *weitere* und (gegenüber dem Stiftungsreglement) *weiterführende Reglemente* - falls vorhanden - zu Interessenskonfliktmanagement / Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden zu.

Bezüglich weiterer Reglemente: Siehe Beilage „Vergütungsreglement“

Siehe Beilage „Weisung Verhalten Stiftungsmanagement“

7. Bitte erläutern Sie Ihre Strategie (auf Anlagestiftungsstufe und Anlagegruppenstufe). Wie gross ist der Anteil der Trader-/Development-Liegenschaften, wie gross das Zielvolumen an Bestandesliegenschaften?

Stufe Anlagestiftung:

Der Zweck der Steiner Investment Foundation ist das Management von innovativen und nachhaltigen Anlagegruppen exklusiv für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen. Der Stiftungsrat erwägt, weitere Anlagegruppen zu lancieren, welche – wie auch die Anlagegruppe Swiss Development Residential – ein innovatives und nachhaltiges Produkt darstellen.

Stufe Anlagegruppe Swiss Development Residential:

Gemäss regulatorischen Vorschriften darf der Anteil an Entwicklungsliegenschaften den Prozentsatz



von 70% nicht unterschreiten; ansonsten gilt die Anlagegruppe nicht mehr als Entwicklungsanlagegruppe, sondern als Anlagegruppe mit Bestandesliegenschaften. Die Anlagegruppe kann jedoch mit einem einfachen Stiftungsratsbeschluss von einer Anlagegruppe mit Entwicklungsliegenschaften zu einer Anlagegruppe mit Bestandesliegenschaften geändert werden. Das Ziel der Anlagegruppe Swiss Development Residential ist es, die aktuellen Entwicklungsprojekte nach Fertigstellung längerfristig im Bestand zu halten.

B. Spezifische Fragen

1. Wie wird die Unabhängigkeit des Stiftungsrates von der Steiner AG gewährleistet?

Bemerkung KGAST: Aufgrund der aktuellen Zusammensetzung im Stiftungsrat (ein Vertreter der Steiner AG, ein Vertreter des Vertriebspartners der Stiftung sowie ein «neutraler» Vertreter) ist die Unabhängigkeit von der Steiner AG aufzuzeigen und zu erläutern. Zudem ist die Frage zu beantworten, wie der Stiftungsrat entscheiden kann, wenn von drei Stiftungsräten einer in den Ausstand tritt und die anderen zwei unterschiedlicher Ansicht sind.

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass die Steiner AG eine Minderheit der Stiftungsräte ernennen kann. Zurzeit ist ein Stiftungsrat (Ajay Sirohi) von der Steiner AG ernannt, zwei Stiftungsräte (Urs Rüdin und Reto Niedermann) sind von der Anlegerversammlung gewählt und von der Steiner AG unabhängig. Grundsätzlich haben sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates im Rahmen ihrer Tätigkeit für die SIF deren Interesse vollumfänglich zu wahren. Zudem tritt Ajay Sirohi bei Geschäften mit der Steiner AG in den Ausstand, dies bedeutet, dass dann die Zustimmung bzw. Ablehnung des Geschäfts mit der Steiner AG bei den beiden von der Steiner AG unabhängigen Vertretern (Urs Rüdin und Reto Niedermann) liegt. Dasselbe gilt für Urs Rüdin bei Geschäften zwischen der SIF und Vontobel. Auch wenn ein Mitglied des Stiftungsrates im Ausstand ist, gilt bei Entscheiden des Stiftungsrates Art. 6 des Stiftungsreglements. Grundsätzlich gilt es aber festzuhalten, dass der Stiftungsrat sehr konsensorientiert arbeitet; es wurden bisher alle Geschäfte des Stiftungsrates einstimmig gefällt.

2. Wie wird die Unabhängigkeit des Investment Committees von der Steiner AG gewährleistet?

Bemerkung KGAST: Aufgrund der aktuellen Zusammensetzung im Investment Committee (ein Vertreter der Steiner AG, zwei unabhängige Vertreter, jedoch keine Anker-/Investoren) ist die Unabhängigkeit von der Steiner AG aufzuzeigen und zu erläutern. Zudem ist die Frage zu beantworten, wie das Committee entscheiden kann, wenn von drei Mitgliedern einer in den Ausstand tritt und die anderen zwei unterschiedlicher Ansicht sind.

Ins Investment Committee sind ein Vertreter der Steiner AG (Michael Schiltknecht) sowie zwei unabhängige Vertreter (Dr. Christoph Zaborowski und Prof. Dr. Markus Schmidiger) gewählt worden. Grundsätzlich haben sämtliche Mitglieder des Investment Committee im Rahmen ihrer Tätigkeit für die SIF deren Interesse vollumfänglich zu wahren. Zudem tritt Michael Schiltknecht bei Geschäften mit der Steiner AG in den Ausstand, dies bedeutet, dass dann die Zustimmung bzw. Ablehnung des Geschäfts mit der Steiner AG bei den beiden von der Steiner AG unabhängigen Vertretern (Dr. Christoph Zaborowski und Prof. Dr. Markus Schmidiger) liegt. Auch wenn ein Mitglied des Investment Committee im Ausstand ist, gilt bei Entscheiden des Investment Committee Art. 21 des Organisationsreglements. Grundsätzlich gilt es aber festzuhalten, dass das Investment Committee sehr konsensorientiert arbeitet; es wurden bisher alle Geschäfte des Investment Committee einstimmig gefällt.

3. Die geplante Erweiterung des Stiftungsrates um zwei Anlegervertreter wurde an Anlegerversammlung vom April 2018 nicht vollzogen. Was sind die Gründe?

Dass auf die Anlegerversammlung im April 2018 geplant war, den Stiftungsrat um zwei Anlegervertreter zu erweitern, ist so nicht ganz richtig. Ursprünglich war vorgesehen, dass der Stiftungsrat, welcher bei der Gründung aus drei Mitgliedern bestand, bei der ersten Anlegerversammlung auf fünf Stiftungsräte zu erweitern ist. An der ersten Anlegerversammlung (September 2017) haben die Anleger einer Statutenändern einstimmig zugestimmt, welche besagt, dass das Minimum der Anzahl Stiftungsräte von fünf auf drei Mitglieder reduziert wurde (das Maximum der Anzahl Stiftungsräte liegt unverändert bei 10 Mitgliedern). Die Anlagegruppe SDR ist vom Volumen her nicht so schnell gewachsen wie geplant, so dass es für den Stiftungsrat folgerichtig war (so dass die Kostenbasis weiterhin tragbar war), die Statutenänderung zu beantragen und den Stiftungsrat bei drei Mitgliedern zu belassen. Die Anlegerversammlung ist dem Antrag des Stiftungsrates gefolgt. Aus demselben Grund wurde der Stiftungsrat auch an der ordentlichen Anlegerversammlung im März 2018 bei drei Mitglieder belassen.

4. Bei der Auswahl von Projekten werden ausschliesslich solche aus dem Portfolio der Steiner AG berücksichtigt. Weshalb fliessen keine Projekte von Drittanbietern in die Anlagegruppe?

Die Aussage, dass keine Projekte von Drittanbietern in die Anlagegruppe einfliessen, ist so nicht zutreffend. Es wurde bereits ein Projekt eines Drittanbieters akquiriert, weitere Projekte von Drittanbietern sind zurzeit in der Due Diligence. Die Steiner AG ist einer der grössten Immobilienentwickler im Schweizer Markt, und die SIF hat Zugriff auf ihre Pipeline der Immobilienprojekte. Somit ist es naheliegend und grundsätzlich von Vorteil, dass sich die SIF v.a. von der Steiner-Pipeline gemäss dem Dienstleistungsvertrag (zwischen der SIF und der Steiner AG) bedient.

Bitte in elektronischer Form zustellen an info@kgast.ch.