

STEINER INVEST

BAKER & MCKENZIE
Postfach, CH-8034 Zürich

BEILAGE 

STEINER INVESTMENT FOUNDATION

Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen der Anlagegruppe Swiss Development Residential



Gestützt auf Art. 8 Abs. 5 der Statuten der Steiner Investment Foundation (nachfolgend "Stiftung" genannt) erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Reglement über die Veräusserung von Immobilienanlagen (nachfolgend "Reglement" genannt).

Artikel 1 Geltungsbereich

1. Das Reglement gilt für die Anlagegruppe Swiss Development Residential (nachfolgend "Anlagegruppe SDR" genannt), solange diese als Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte (nach Art. 27 Abs. 3 ASV) gemäss ihren Anlage- und Finanzierungsrichtlinien verpflichtet ist, die einzelnen Anlageobjekte nach Abschluss der baulichen Realisierung zu veräussern. Das Reglement gilt nicht für Immobilienanlagen der Stiftung, die in anderen Anlagegruppen als der Anlagegruppe SDR oder im Stammvermögen der Stiftung gehalten werden.
2. Als Immobilienanlagen im Sinn dieses Reglements gelten Anlagen in Grundstücke im Sinn von Art. 655 Abs. 2 ZGB. Den Immobilienanlagen gleichgestellt sind Anlagen in Tochtergesellschaften, die Grundstücke im Sinn von Art. 655 Abs. 2 ZGB halten.

Artikel 2 Veräusserungszeitpunkt

1. Über den Zeitpunkt der Veräusserung einer Immobilienanlage oder einer ihr gleichgestellten Anlage (nachfolgend gemeinsam "Anlageobjekt" genannt) entscheidet das Investment Committee. Das Investment Committee hat sich bei der Beschlussfassung über die Veräusserung von Anlageobjekten an die massgebenden Vorgaben der Stiftungssatzungen der Stiftung, namentlich an die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe SDR, zu halten.

Artikel 3 Veräusserungsmöglichkeiten und -einschränkungen

1. Die Anlagegruppe SDR kann zu veräussernde Anlageobjekte entweder über ein Bieterverfahren gemäss dem nachfolgenden Artikel 4 an Dritte verkaufen oder im Einklang mit Artikel 5 auf eine andere Anlagegruppe der Stiftung übertragen. Über die Art der Veräusserung entscheidet das Investment Committee.
2. In begründeten Fällen können Anlageobjekte ausnahmsweise ohne Einhaltung der Vorgaben von Artikel 4 an Dritte verkauft werden. Solche Verkäufe ausserhalb des Bieterverfahrens sind jedoch vom Investment Committee einstimmig zu genehmigen.
3. Sowohl bei einer Übertragung von Anlageobjekten auf eine andere Anlagegruppe als auch bei deren Verkauf an Dritte sind die massgebenden rechtlichen und regulatorischen Vorgaben jederzeit einzuhalten.
4. Ein Verkauf von Anlageobjekten an Gesellschaften, welche die Geschäftsführung und/oder Vermögensverwaltung der Stiftung besorgen, sowie an diesen nahestehende Gesellschaften, ist ausgeschlossen.

Artikel 4 Verkauf im Bieterverfahren

1. Anlageobjekte können nach freiem Ermessen des Investment Committees im Bieterverfahren an Dritte verkauft werden. Dabei sind sie zunächst den Anlegern der Anlagegruppe SDR zum Kauf anzubieten, wobei der Mindestverkaufspreis dem vom Schätzungsexperten geschätzten Marktwert entspricht zuzüglich
 - (i.) einer Liquiditätskostenentschädigung in der Höhe eines kalkulatorischen Zinses von 5.50% p.a. auf dem entsprechenden Marktwert für die Dauer von
 - 18 Monaten bei einem voraussichtlichen Verkauf zwischen April und Juni,
 - 21 Monaten bei einem voraussichtlichen Verkauf zwischen Januar und März,

AS
K-2

- 24 Monaten bei einem voraussichtlichen Verkauf zwischen Oktober und Dezember, oder
 - 27 Monaten bei einem voraussichtlichen Verkauf zwischen Juli und September;
- (ii.) der erwarteten Transaktionsgebühr zugunsten des Stammvermögens der Stiftung sowie den von der Anlagegruppe SDR voraussichtlich zu tragenden Notariats- und Grundbuchgebühren; und
- (iii.) dem Betrag der durch die Zuschläge gemäss (i.) und (ii.) erhöhten Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer.
2. Unterbreiten mindestens zwei Anleger der Anlagegruppe SDR ein verbindliches Angebot für das zu verkaufende Anlageobjekt, das den Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1 erreicht oder übersteigt, wird das Anlageobjekt an den höchstbietenden Anleger verkauft.
 3. Gehen von Anlegern der Anlagegruppe SDR weniger als zwei Angebote ein, die den Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1 erreichen oder übersteigen, wird das Bieterverfahren auf Kaufinteressenten ausgeweitet, die keine Anleger der Anlagegruppe SDR zu sein brauchen (aber Anleger der Anlagegruppe SDR sein können). Dabei gilt wiederum ein Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1.
 4. Unterbreitet mindestens ein Kaufinteressent ein verbindliches Angebot für das zu verkaufende Anlageobjekt, das den Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1 erreicht oder übersteigt, wird das Anlageobjekt an den höchstbietenden Kaufinteressenten verkauft.
 5. Geht von Kaufinteressenten kein Angebot ein, das den Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1 erreicht oder übersteigt, wird der Verkaufsprozess während eines Jahres, maximal jedoch bis drei Monate vor dem spätesten Verkaufszeitpunkt gemäss Art. 1 Abs. 4 des Kapitels II der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien der Anlagegruppe SDR, ausgesetzt. Danach ist ein neues Bieterverfahren gemäss den Absätzen 1–4 dieser Bestimmung durchzuführen. Im Unterschied zum ersten Bieterverfahren wird das Anlageobjekt in einem solchen zweiten Bieterverfahren auch dann an den höchstbietenden Kaufinteressenten verkauft, wenn in dem unter Absatz 4 genannten Stadium kein Angebot eingeht, das den Mindestverkaufspreis gemäss vorstehendem Absatz 1 erreicht oder übersteigt.

Artikel 5 Übertragung auf eine andere Anlagegruppe

1. Sollen Anlageobjekte der Anlagegruppe SDR auf eine andere Anlagegruppe der Stiftung übertragen werden, sind die Vorgaben von Artikel 4 Absatz 1 über den Mindestpreis sinngemäss zu beachten, d.h. soweit entsprechende Kostenpositionen bei der Übertragung von Relevanz sind.
2. Das Investment Committee sowie das bei der übernehmenden Anlagegruppe für Erwerbsentscheide zuständige Gremium (falls abweichend vom Investment Committee) haben der Transaktion zuzustimmen.

Zürich, den 2.9. 2016