

STEINER INVEST

BAKER & MCKENZIE
Postfach, CH-8034 Zürich

BEILAGE 17

**STEINER INVESTMENT
FOUNDATION**

Anlage- und
Finanzierungsrichtlinien
der Anlagegruppe
Swiss Development
Residential



Gestützt auf Art. 5 Abs. 3 der Statuten der Steiner Investment Foundation (nachfolgend "Stiftung" genannt) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

I. ERSTER TEIL: ALLGEMEINE ANLAGERICHTLINIEN

1. Die Anlage des Stiftungsvermögens erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen und einem kontinuierlichen Wertschöpfungspotential.
2. Die Stiftung investiert das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite Vorsorge geltenden Gesetze, Grundsätze und Richtlinien sowie im Rahmen der Praxis der Aufsichtsbehörde.
3. Die Anlage in Einrichtungen, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, ist nicht gestattet.
4. 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.

II. ZWEITER TEIL: SPEZIELLE ANLAGERICHTLINIEN

Artikel 1 Anlagefokus

1. Die Anlagegruppe "Swiss Development Residential" (nachfolgend als "Anlagegruppe" bezeichnet) stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit ausschliesslicher Anlage in Bauprojekte im Sinn von Art. 27 Abs. 3 ASV dar. Sie investiert ihre Mittel folglich ausschliesslich in Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte. Sanierungsbedürftige Objekte dürfen beim Erwerb durch die Stiftung noch bewohnt sein.
2. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel hauptsächlich in Bauprojekte für Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung. Dazu gehören auch qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Der Anteil von Wohnliegenschaften beträgt zwischen 70 und 100 Prozent, gemessen am Verkehrswert des Liegenschaftsportfolios. Der Anteil der qualifizierten Wohnformen am gesamten Liegenschaftsportfolio ist auf maximal 50 Prozent beschränkt. Als Bauprojekte für Liegenschaften ohne vorwiegende Wohnnutzung zulässig sind Geschäftsliegenschaften, Gewerbeliegenschaften, Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften sowie Mischliegenschaften. Diese Nutzungsarten dürfen sowohl einzeln als auch gemeinsam einen Anteil am Liegenschaftsportfolio von maximal 30 Prozent ausmachen. Nicht als Anlagen zugelassen sind Bauprojekte für Einfamilienhäuser und Villen, Hotelliegenschaften sowie reine Freizeitliegenschaften.
3. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel in der gesamten Schweiz. Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen und Lagen.
4. Die Anlagegruppe hat die einzelnen Anlageobjekte innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der baulichen Realisierung zu veräussern. Die bauliche Realisierung gilt als abgeschlossen, sobald die mit dem Bau beauftragte Totalunternehmung die Schlussabrechnung für die erbrachten Bau- und Planungsleistungen gestellt hat. Die Veräusserung der Anlageobjekte erfolgt jeweils gemäss den Vorgaben des Reglements über die Veräusserung von Immobilienanlagen.
5. Kriterien für die Auswahl der Bauprojekte sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklungen, tungs- bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

6. Die Anlagegruppe kann ihren Anlagefokus durch Beschluss des Stiftungsrats jederzeit dahingehend ändern, dass sie zur klassischen Immobilien-Anlagegruppe wird. Vorausgesetzt ist dafür jedoch, dass die Anlagegruppe zum Zeitpunkt dieser Änderung die Anlagerestriktionen von Art. 27 Abs. 3 ASV erfüllt.

Artikel 2 Zulässige Anlagen

1. Die Anlagegruppe investiert ihre Mittel in Bauprojekte, welche die Anforderungen gemäss Art. 1 erfüllen. Allen Anlageentscheiden geht eine sorgfältige Prüfung unterschiedlicher Parameter (finanzieller, rechtlicher, steuerlicher, technischer und umweltspezifischer Art) voraus.
2. Als Bauprojekte gelten:
 - a. 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 Marktabklärungen und Machbarkeitsstudien ergeben haben, dass die Voraussetzungen für den Erhalt der Bewilligungen vorliegen und die Aussichten für die Realisierung des Bauprojekts erfolgsversprechend sind;
 - b. angefangene Bauten; und
 - c. 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 bewohnt sein oder genutzt werden, sofern die Anlagestiftung das Objekt mit der Absicht einer durchgreifenden Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Gebäudes erwirbt.
3. Sämtliche Anlagen erfolgen mittels Direktanlage. Als direkte Anlagen gelten:
 - a. Liegenschaften gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB;
 - b. selbständige und dauernde Baurechte an Liegenschaften gemäss lit. a; und
 - c. Miteigentumsanteile an Liegenschaften gemäss lit. a und Baurechten gemäss lit. b.
4. 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.
5. Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

Artikel 3 Anlagebeschränkungen

1. Es gelten die folgenden Anlagebeschränkungen:
 - a. Baurechtsgrundstücke (vgl. Art. 2 Abs. 3 lit. b): Bis höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens; und
 - b. Gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss (vgl. Art. 2 Abs. 3 lit. c): Bis höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens.
2. Der Verkehrswert eines Anlageobjekts beträgt nicht mehr als 15% des Anlagegruppenvermögens. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Anlageobjekt.

Artikel 4 Kreditaufnahme und Verpfändung

1. Die Anlagegruppe darf Grundstücke verpfänden.
2. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Der Stiftungsrat ist berechtigt, ausnahmsweise und vorübergehend eine Erhöhung der Belehnungsquote auf 50% des Ver-

- 3.kehrswerts aller Grundstücke zu beschliessen, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.
4. Jede sonstige Kreditaufnahme ist nur zulässig, wenn sie technisch bedingt und kurzfristig ist.

Artikel 5 Tochtergesellschaften der Immobilien-Anlagegruppe

1. Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.
2. Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
3. Die Stiftung kann den Tochtergesellschaften aus dem Vermögen der Anlagegruppe Darlehen gewähren.
4. Die Stiftung kann für die Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen, sofern diese auf das Vermögen der Anlagegruppe beschränkt sind. Dabei dürfen die Garantien und Bürgschaften gesamthaft weder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe noch fünf Prozent des Vermögens der Anlagegruppe 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 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.

Artikel 7 Übergangsbestimmungen

1. Während der Aufbauphase der Anlagegruppe kann von den Minimal- und Maximalwerten gemäss Artikel 1 Absatz 2, den Diversifikationsvorschriften gemäss Artikel 1 Absatz 3 sowie den Anlagebeschränkungen gemäss Artikel 3 dieser Anlagerichtlinien abgewichen werden.
2. Als Aufbauphase gelten die ersten fünf (5) Jahre seit Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe. Als Zeitpunkt der Aufnahme der operativen Tätigkeit gilt das Datum der erstmaligen Einbringung von Vermögenswerten in die Anlagegruppe durch Anleger, wobei die Entgegennahme verbindlicher Kapitalzusagen für sich alleine noch keine Einbringung von Vermögenswerten darstellt.
3. Während der Aufbauphase der Anlagegruppe beginnt die Zweijahresfrist für die Veräusserung von Anlageobjekten gemäss Artikel 1 Absatz 4 frühestens drei Jahre nach Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe zu laufen, so dass während der Aufbauphase gestützt auf die genannte Bestimmung keine Anlageobjekte verkauft werden müssen. Wird die bauliche Realisierung eines Anlageobjekts nach Ablauf des dritten Jahres nach Aufnahme der operativen Tätigkeit der Anlagegruppe abgeschlossen, beginnt die Zweijahresfrist gemäss Artikel 1 Absatz 4 ohne Einschränkungen zu laufen.

Zürich, den 29. 2016

