

Juli 2025

# **Seraina Investment Foundation**

Prospekt der Anlagegruppe  
SIF LIVING ESG

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 «SIF LIVING ESG» («**LIVING**»). 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 LIVING stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit Bestandesimmobilien in der Schweiz dar. Sie investiert ihre Mittel in Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum) sowie Bauten im Bau-recht. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Daneben sind auch Immobilien ohne vorwiegende Wohnnutzung (d.h. kommerzielle Nutzung) zulässig. Die Anlagegruppe beabsichtigt, Nachhaltigkeitsaspekte angemessen zu berücksichtigen.

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

Dieser Prospekt ersetzt den bisherigen Prospekt der Stiftung für die Anlagegruppe LIVING vom Juni 2023.

---

## 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	12
10	ESG-Rating von Wüest Partner AG	15
11	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 Bestandesliegenschaften

Die Anlagegruppe LIVING erwirbt hauptsächlich neuwertige Bestandesimmobilien mit sehr gutem Rating in der Schweiz mit dem Schwerpunkt Wohnliegenschaften und hält diese (Core-Strategie). Des Weiteren können Immobilien der Anlagegruppe Swiss Development Residential («SDR») der Stiftung auf die Anlagegruppe LIVING übertragen werden. Grundlage bildet der vom Schätzungsexperten ermittelte Verkehrswert. Die Anlagestiftung stellt die Gleichbehandlung der Anleger beider Anlagegruppen sicher.

Im Rahmen der Lancierung der Anlagegruppe LIVING sollen gewisse Bestandesliegenschaften der Anlagegruppe SDR, die als Bauprojekte entwickelt und fertiggestellt wurden, im Wert von ungefähr bis zu CHF 120 - 125 Mio. übernommen werden.

Die Anlagegruppe LIVING investiert direkt oder über 100-prozentige Tochtergesellschaften in Immobilien in den Ballungsgebieten und Agglomerationen der Schweiz. Die Anlagen dürfen direkt in Grund und Boden erfolgen.

Wirtschaftliches Ziel ist es, mit dem Anlagekapital der Anlagegruppe LIVING durch Investitionen in hauptsächlich neuwertige Immobilien mit ausgezeichnetem ESG-Rating eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Dazu gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Zulässig sind aber zu einem geringeren Anteil auch Investitionen in Immobilien ohne vorwiegende Wohnnutzung, namentlich Geschäftliegenschaften, 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 LIVING ist der erfolgreiche Aufbau und die einwandfreie Bewirtschaftung des LIVING 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.

#### 4.2 Anlage- und Finanzierungsrichtlinien für die Anlagegruppe LIVING

Die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien für die Anlagegruppe LIVING 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 Anlagestiftungen vom 10. und 22. Juni 2011 («ASV»), die mit Wirkung per 1. August 2019 ergänzt worden sind.

Bei der Anlagegruppe LIVING handelt es sich um eine Immobilien-Anlagegruppe mit Anlage in Immobilien mit vorwiegender Wohnnutzung. Die Stif-

tung behält sich vor, das Vermögen der Anlagegruppe LIVING zwecks Liquiditätsmanagements teilweise in Geldanlagen zu investieren.

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

#### Erster Teil: Allgemeine Anlagerichtlinien

1. Die Anlage des Anlagevermögens der Anlagegruppe SIF LIVING ESG (nachfolgend als "LIVING" bezeichnet) erfolgt unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag, Liquidität und Nachhaltigkeit. Die Stiftung verfolgt eine auf Stabilität ausgerichtete Anlagestrategie mit nachhaltigen Erträgen.
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.

#### Zweiter Teil: Spezielle Anlagerichtlinien

##### Artikel 1 Anlagefokus

1. Die Anlagegruppe LIVING stellt eine Immobilien-Anlagegruppe mit Anlage in Immobilien mit vorwiegender Wohnnutzung dar. Sie erwirbt hauptsächlich neuwertige Bestandesimmobilien mit ausgezeichnetem ESG-Rating in der Schweiz mit dem Schwerpunkt Wohnliegenschaften und hält diese (Core-Strategie). Die Anlagegruppe kann auch baubewilligte Projekte erwerben.
2. Zu den Anlagen in Immobilien mit vorwiegender Wohnnutzung gehören auch gemeinnützige Wohnungen sowie qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen. Als Immobilien ohne vorwiegende Wohnnutzung zulässig sind Geschäftliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotellie-

genschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften (gemeinsam, "gewerbliche Nutzung").

3. Die Anlagegruppe LIVING investiert ihre Mittel in der gesamten Schweiz. Das Vermögen der Anlagegruppe LIVING wird angemessen verteilt nach Regionen und Lagen.
4. Kriterien für die Auswahl der Immobilien sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, wirtschaftliche und demographische Entwicklungen, Vermietungs- bzw. Verkaufsmöglichkeiten, zu erwirtschaftende Rendite, vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen sowie ein ausgezeichnetes ESG-Rating.
5. Für die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte durch die Anlagegruppe LIVING definiert die Stiftung die entsprechenden ESG-Kriterien. Sie orientiert sich dabei an den ESG-Kriterien der Wüest Partner AG zum Standort- und Gebäuderating Environment (E), Standort- und Gebäuderating Social (S) sowie Standort- und Gebäuderating Governance (G) und nutzt das ESG-Rating von Wüest Partner AG (WP Dimension ESG-Tool). Das Ziel der Anlagegruppe LIVING ist es, für das Portfolio ein Gesamt ESG-Rating von Wüest Partner AG (Gebäude und Standort) von durchschnittlich mindestens 3.5 zu erreichen.
6. Die Anlagegruppe LIVING kann die Immobilien als Bestandsimmobilien behalten oder veräussern.

## Artikel 2 Zulässige Anlagen

1. Die Anlagegruppe LIVING investiert ihre Mittel in Anlageobjekte, welche die Anforderungen gemäss Art. 1 erfüllen. Dabei kann es sich auch um von der Anlagegruppe Swiss Development Residential entwickelte und fertiggestellte Bauten handeln, die von dieser zu marktüblichen Preisen zum Verkauf angeboten werden.
2. Allen Anlageentscheiden geht eine sorgfältige Prüfung unterschiedlicher Parameter (finanzieller, rechtlicher, steuerlicher, technischer und umweltspezifischer Art) voraus.
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:

- a. Anlagen gemäss Abs. 2, die von Tochtergesellschaften im Sinne 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. 2 lit. b) dürfen höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe LIVING ausmachen.
2. Gewöhnliches Miteigentum ohne beherrschenden Einfluss gemäss Art. 2 Abs. 3 lit. c) darf höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe LIVING ausmachen.
3. Der Anteil der zulässigen Investitionen in Bauprojekte im Sinne von Art. 27 Abs. 3 ASV darf gesamthaft höchstens 30 % des Vermögens der Anlagegruppe LIVING betragen.
4. Der Verkehrswert eines Anlageobjekts beträgt nicht mehr als 15 % des Vermögens der Anlagegruppe LIVING. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Anlageobjekt.
5. Der Anteil der Anlageobjekte mit Wohnnutzung (inkl. qualifizierte Wohnformen wie das Alters- und Studentenwohnen) beträgt zwischen 80% und 100% des Vermögens der Anlagegruppe LIVING. Der Anteil der Anlageobjekte mit gewerblicher Nutzung ist auf maximal 20% des Vermögens der Anlagegruppe LIVING beschränkt. Der Anteil der qualifizierten Wohnformen am gesamten Vermögen der Anlagegruppe LIVING ist auf maximal 50% beschränkt.
6. Liegenschaften mit fossilen Energieträgern gemäss Definition des Bundesamtes für Energie sind ausgeschlossen. Bei einem Anschluss an das Fernwärmenetz muss deren Energie zu mindestens 60% CO<sub>2</sub>-neutral sein. Der Erwerb von Liegenschaften mit einem ESG-Rating von Wüest Partner AG für das Gebäude von unter 3.0 ist ausgeschlossen.
7. Nicht als Anlagen zugelassen sind Bauprojekte für einzelne Einfamilienhäuser und Villen.

## Artikel 4 Kreditaufnahme und Verpfändung

8. Die Anlagegruppe LIVING darf Anlageobjekte verpfänden.
9. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Anlageobjekte, die von der Anlagegruppe

LIVING 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.

10. 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 LIVING 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 LIVING) sein.
3. Die Stiftung kann den Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe LIVING Darlehen gewähren.
4. Die Stiftung kann für die Tochtergesellschaften im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe LIVING Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen, sofern diese auf das Vermögen der Anlagegruppe LIVING beschränkt sind. Dabei dürfen die Garantien und Bürgschaften gesamthaft weder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe LIVING noch 5% des Vermögens der Anlagegruppe LIVING 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 LIVING 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 LIVING kann von den Diversifikationsvorschriften sowie den Anlagebeschränkungen dieser Anlagerichtlinien abgewichen werden.
2. Als Aufbauphase gelten die ersten fünf (5) Jahre seit der Lancierung der Anlagegruppe LIVING. Als Zeitpunkt der Lancierung gilt das Datum der erstmaligen Einbringung von Vermögenswerten in die Anlagegruppe LIVING durch Anleger, wobei die Entgegennahme verbindlicher Kapitalzusagen für sich alleine noch keine Einbringung von Vermögenswerten darstellt.

## 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 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 dem Stiftungsrat regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht.

Der Stiftungsrat hat die **Anlageentscheide** gestützt auf einen Vermögensverwaltungsvertrag an die Seraina Invest AG delegiert. Die Seraina Invest AG entscheidet im Rahmen der Anlagerichtlinien über die Anlage des Anlagevermögens, insbeson-

dere über den Erwerb, die Überbauung, die Verpfändung und den Verkauf von Grundstücken. Dabei ist es namentlich für die sorgfältige Auswahl der Anlagen zuständig.

Der Stiftungsrat kann zu seiner Beratung und fachlichen Unterstützung sowie zur Bearbeitung bestimmter Aufgaben **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 11.

## 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 PvB Pernet von Ballmoos AG delegiert. Sie stellt sicher, dass alle für die Stiftung wesentlichen Risiken erfasst, begrenzt und überwacht werden. Über die Ergebnisse des Risikomanagements erstattet die PvB Pernet von Ballmoos AG 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 AG delegiert. Über die Ergebnisse der Compliance-Tätigkeit erstattet die Grant Thornton AG 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>).

## 5.4 Vermeidung von Interessenkonflikten

Wenn während des Entscheidungsprozesses über Geschäfte und Gegenstände ein Mitglied des Stiftungsrates 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 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 renommierte Immobilienbewirtschafter 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 EY 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 diese durch den Stiftungsrat geschlossen und zeitlich befristet werden können, hat die Anlagegruppe LIVING eine offene Struktur und selbst keinen Endzeitpunkt (*Evergreen*-Struktur).

Die Geschäftsleitung beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen) sowie die entsprechenden Modalitäten. 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. 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 quartalsweise jeweils per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember jedes Geschäftsjahres bewertet. Bei Ausgabe von neuen Ansprüchen erfolgt die Berechnung des Wertes je Anspruch jeweils in der ersten Hälfte des Quartals (bis 15. Februar, 15. Mai, 15. August, 15. November) rückwirkend mit dem Wert per Abschluss des vorherigen Quartals und in der zweiten Hälfte des Quartals (ab 16. Februar, 16. Mai, 16. August, 16. November) jeweils mit dem Wert per Ende des laufenden Quartals.

### 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 und kann laufend erfolgen. 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.

Während der dreijährigen Aufbauphase der Anlagegruppe, können die Ansprüche nicht zurückgegeben werden (die Mindesthaltedauer beträgt drei Jahre). Danach können die Anleger unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf das Ende eines Geschäftsjahres verlangen, erstmals auf Ende 2027. 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 LIVING 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 ausbezahlen.

## 6.6 Kapitalzusage und Kapitalabruf

Die Anleger der Anlagegruppe LIVING verpflichten sich zu einer unwiderruflichen, auf einen festen Betrag lautenden Kapitalzahlung (Kapitalzusage) gegenüber der Anlagegruppe LIVING. 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 LIVING 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. Bei der Erstemission der Anlagegruppe LIVING wird für bestehende Investoren der Anlagegruppe SDR keine Ausgabekommission erhoben. Für alle anderen Investoren beträgt die Ausgabekommission bei der Erstemission 0.75%. Ab der zweiten Emission der Anlagegruppe LIVING beträgt der Maximalsatz der Ausgabekommission für bestehende Investoren 1% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche und für Erstinvestoren 2% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche.
3. Der Maximalsatz der Rücknahmekommission beträgt 2.5% des Inventarwerts der zurückgenommenen Ansprüche. Während der ersten

drei Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe LIVING fällt der Maximalsatz der Rücknahmekommission an.

4. Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe- und Rücknahmekommission werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt. Die Geschäftsführung ist ermächtigt, über die Bezahlung von Vertriebskommission an Dritte zu beschliessen.
5. Die Geschäftsführung beachtet bei der Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.
6. 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 LIVING zu Gunsten des Stammvermögens eine Gesamtgebühr (All-in-Fee) in der Höhe von maximal 0.90% des liquiditätsbereinigten Nettovermögens 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;
- 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 jeweiligen 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 LIVING eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 2,0 % des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises und entschädigt damit unter anderem die Aufwendungen der geschäftsführenden Gesellschaft Seraina Invest AG. 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 LIVING zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

### 8.4 Bauherrenvertretungsgebühr

1. Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen belastet die Stiftung der Anlagegruppe LIVING eine Bauherrenvertretungsgebühr in der Höhe von maximal 3,0% der mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten und entschädigt damit unter anderem die Aufwendungen der geschäftsführenden Gesellschaft Seraina Invest AG. 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 gezahlt.

### 8.5 Liegenschaftsverwaltungs-, Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe LIVING eine Liegenschaftsverwaltungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Liegenschaftsverwaltung, maximal jedoch 4,25 % (zuzüglich MwSt.) der jährlichen Ist-Nettomietzinseinnahmen und entschädigt damit unter anderem die Aufwendungen der geschäftsführenden Gesellschaft Seraina Invest AG.
2. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe LIVING eine Erstvermietungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Erstvermietung, maximal jedoch 10 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag und entschädigt damit unter anderem die Aufwendungen der geschäftsführenden Gesellschaft Seraina Invest AG. Bei Staffelmieten ist der durchschnittliche Jahresmietzins der ersten drei Jahre massgebend.
3. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen der Anlagegruppe LIVING eine Wiedervermietungsgebühr für den Abschluss von Mietverträgen, die 15 % oder mehr des gesamten Nettomietzinsetrags eines Anlageobjekts ausmachen und entschädigt damit unter anderem die Aufwendungen der geschäftsführenden Gesellschaft Seraina Invest AG. 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 LIVING 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 LIVING 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 haben. Jedes dieser Risiken kann die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Anlagegruppe negativ beeinflussen.

Folgende Risiken bestehen etwa:

### 9.1 Marktbezogene Risiken

Die Anlagegruppe LIVING 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 LIVING auswirken kann.

Die Anlagegruppe LIVING kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für die Anlagegruppe LIVING 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 LIVING 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 sinken, 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 LIVING 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 LIVING 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 LIVING 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 LIVING 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 LIVING investiert ihr Vermögen grundsätzlich in neuwertige Immobilien. Die Anlagegruppe kann auch in Bauprojekte mit einer rechtskräftigen Baubewilligung investieren. Dabei bemüht sie sich, etwaige **Baurisiken** so weit als möglich zu minimieren, indem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an den Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Anlagegruppe LIVING 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. 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 erzielender 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 LIVING niederschlagen.

Die Berücksichtigung der **Nachhaltigkeitsstrategie** kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen führen. Bei der Beurteilung einer Anlage basiert die Gewichtung der ESG-Faktoren nicht ausschliesslich auf quantitativen, sondern auch auf qualitativen Einschätzungen. Bei der Bewertung sind daher eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich. Energieverbrauchsdaten werden von den beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern bezogen. Dadurch besteht eine gewisse Abhängigkeit von der Qualität sowie der Pünktlichkeit dieser Daten. Trotz angemessener Kontrollprozesse kann eine gewisse Fehleranfälligkeit bzw. eine reduzierte Datenabdeckung während einer Berichtsperiode nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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 LIVING haben. Die Anlagegruppe LIVING 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 LIVING negativ beeinflussen.

### 9.3 Organisationsbezogene Risiken

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 ESG-Rating von Wüest Partner AG

### 10.1 Automatisiertes ESG-Rating

Mit dem ESG-Rating der Wüest Partner AG wird die Nachhaltigkeit eines Standortes und/oder eines Gebäudes bewertet. Sowohl für Standorte als auch für Gebäude bestehen Teilratings für die Bereiche Environment, Social, und Governance. Die Teilratings führen sodann zu einem gesamten ESG-Rating.

Insgesamt gibt es derzeit 65 Indikatoren für 20 Kriterien. Das Standort-Rating vergleicht den gewählten Standort mit dem gesamten Schweizer Gebäudepark. Als Benchmark dient ein Sample von 100'000 Standorten in der Schweiz. Das Gebäude-Rating vergleicht Renditeeigenschaften. Als Benchmark dient ein Sample mit über 6'000 Renditeeigenschaften in der Schweiz.

### 10.2 Kriterien und Indikatoren

Für die verschiedenen Bereiche Environment, Social und Governance gibt es bezüglich Standort und Gebäude unterschiedliche Kriterien, welche für die Erstellung des ESG-Ratings berücksichtigt werden.

Die berücksichtigten Kriterien auf Ebene Standort sind per Juni 2023 folgende:

- **Environment:** Klimawandel, Begrünung und Unzugänglichkeit, Mobilität und Ressourcenverbrauch;
- **Social:** Gesundheit, Sicherheit und Naturgefahren, sozioökonomische Struktur, Gebäudebestand und Erholungsgebiete;
- **Governance:** Immobilienmarkt, erneuerbare Energien und räumliche Planung.

Die berücksichtigten Kriterien auf Ebene Gebäude sind folgende:

- **Environment:** Energieverbrauch<sup>1</sup>, Mobilität, Ressourcen und Flächeneffizienz;
- **Social:** Benutzerfreundlichkeit und Mieten;

<sup>1</sup> Die Indikatoren für dieses Kriterium sind z.B.: Heizsystem, Dach, Fassade, Fenster.

- **Governance:** Stellenausschreibung, Zustand und Bescheinigungen.

Die derzeit insgesamt 20 Kriterien fassen mehrere Indikatoren (derzeit insgesamt 65) zusammen.

Die Indikatoren werden klassifiziert und können das Rating positiv oder negativ beeinflussen. Das Klassifizierungssystem erfolgt mittels Buchstaben, wobei die Klassifizierung «A» die Beste und die Klassifizierung «E» die schlechteste Bewertung ist (A = gut, E = schlecht).

Die verschiedenen Bereiche Environment, Social und Governance werden für die Berechnung des Ratings zudem unterschiedlich gewichtet.

Derzeitige Gewichtung der Bereiche beim Standort-Rating:

- **Environment: 40%**
- **Social 40%**
- **Governance: 20%**

Derzeitige Gewichtung der Bereiche beim Gebäude-Rating:

- **Environment: 40%**
- **Social 30%**
- **Governance: 30%**

Das Gesamtrating setzt sich aus den Ratings für Environment, Social und Governance zusammen, welche auf der Klassifizierung der einzelnen Indikatoren basieren. Ein Rating von 3 repräsentiert den gesamtschweizerischen Durchschnitt.

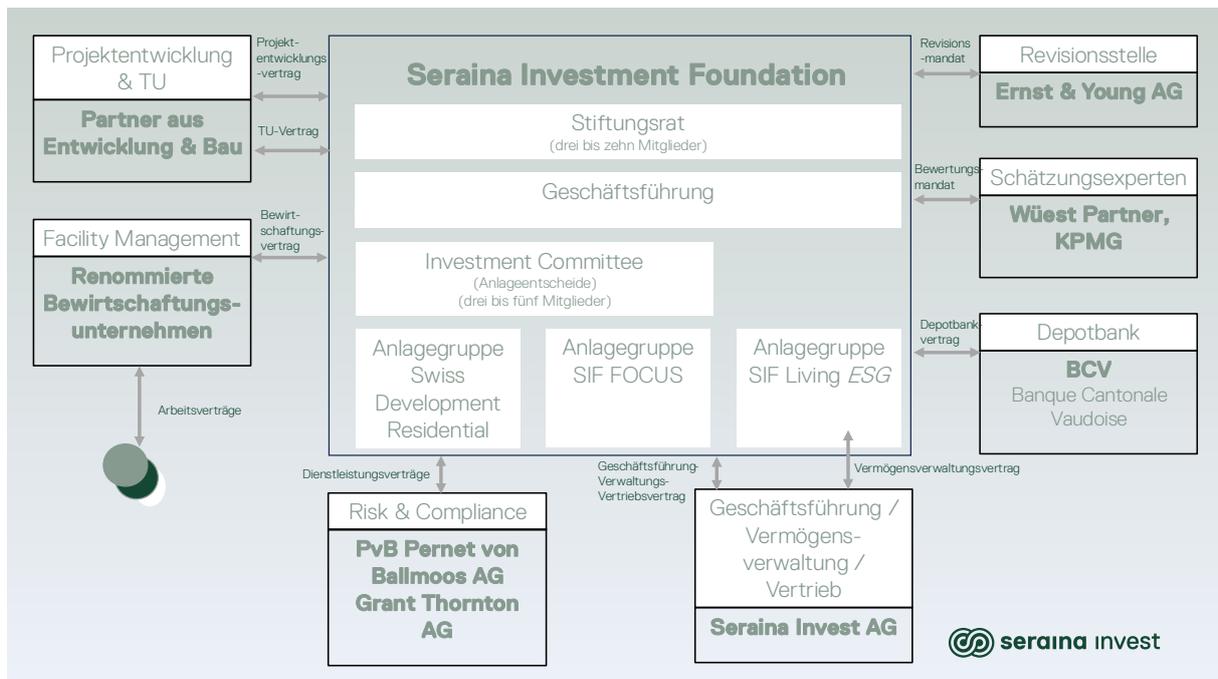
Anpassungen an Kriterien und Indikatoren sind seitens Anbieter des ESG-Ratings durch Wüest Partner AG jederzeit möglich.

## 11 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