

**Seraina Real Estate AG**  
**Opportunity**

Anlage- und Finanzierungsrichtlinien

## 1 ZIELSETZUNG

Die vorliegenden Anlage- und Finanzierungsrichtlinien («Richtlinien») bilden die Grundlage für die Investitions- und Devestitionsentscheide der Seraina Real Estate AG («SREAG») sowie ihrer direkt und indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften und legen die Finanzierungsrichtlinien der SREAG fest.

## 2 GESCHÄFTSMODELL

Die SREAG stellt eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Anlage in Immobilienentwicklungen dar. Sie investiert ihre Mittel direkt oder über 100-prozentige Tochtergesellschaften in den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und den Verkauf von Immobilien und Immobilienprojekten aller Art in der Schweiz. Ziel der Gesellschaft ist es in erster Linie, zur Überbauung geeignete Immobilien und nicht bewilligte Bauprojekte zu erwerben, die Bauprojekte bis zur Baureife zu entwickeln und die Immobilien nach Vorliegen der Baubewilligung wieder zu veräussern.

## 3 ANLAGEPOLITIK UND INVESTITIONSGRUNDSÄTZE

### **Immobilienentwicklungen**

Die Gesellschaft investiert vorwiegend in Objekte mit Entwicklungspotenzial, laufenden Mieteinnahmen und mit vorwiegender (künftiger) Wohnnutzung, Bauland sowie angefangene Bauten mit einem Entwicklungspotenzial. 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 Gesellschaft zulässig, namentlich Geschäftsliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeliegenschaften (inkl. Retail), Industrieliegenschaften, Logistikliegenschaften, Restauration, Hotelliegenschaften, reine Freizeitliegenschaften sowie Mischliegenschaften. Die Gesellschaft investiert üblicherweise in Grundstücke im Allein- und Miteigentum, inklusive Stockwerkeigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland.

Die Grundstücke werden bis zur Erlangung der Baubewilligung entwickelt und im Anschluss veräussert. Realisierungsmassnahmen auf Grundlage der Entwicklungen sind hiervon ausgenommen. Es ist der Gesellschaft auch erlaubt, in Immobilien-Entwicklungsprojekte zu investieren, die 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.

Sämtliche Immobilienanlagen werden auf dem Gebiet der Schweiz getätigt. Die Gesellschaft investiert direkt in Immobilienentwicklungsprojekte in den Ballungsgebieten und Agglomerationen der Schweiz. Die Anlagen dürfen direkt in Grund und Boden erfolgen.

Kriterien für die Auswahl der Liegenschaften 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.

## 4 INVESTITIONSBESCHRÄNKUNGEN

### **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)**

Die Gesellschaft beachtet bei den Investitionsentscheiden die Anlagebeschränkungen, die sich aus der «Lex Koller» ergeben. Sie stellt sicher, dass die zuständigen Bewilligungsbehörden die Gesellschaft als schweizerisch beherrscht betrachten.

### **Regionale Beschränkungen**

Investitionen werden ausschliesslich in Schweizer Immobilien getätigt.

### **Nutzungsbeschränkungen**

Der Anteil der Anlageobjekte am Gesamtportfolio ist wie folgt beschränkt:

- Wohnnutzung mindestens 70%,
- Gewerbliche Nutzung maximal 30%,
- Wobei qualifizierte Wohnformen maximal 50% sein dürfen.

### **Branchenbeschränkungen**

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Immobilien der Tourismusbranche, wie z. B. Hotels, Feriendörfer oder Aparthotels.

## 5 FINANZIERUNG

Die Gesellschaft darf Anlageobjekte verpfänden. Die Belehnungsquote aller Anlageobjekte, die von der Gesellschaft direkt oder über Tochtergesellschaften gehalten werden, darf im Durchschnitt 80% des Verkehrswerts des Gesamtportfolios nicht überschreiten. Die Gesellschaft kann kurz- und langfristig verzinsliches Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital beträgt mindestens 20 % der Bilanzsumme.

Die Gesellschaft kann bei der genannten Geschäftstätigkeit mittels Eigen- oder Fremdkapital die jeweilige Finanzierung für eigene oder fremde Rechnung bereitstellen oder organisieren sowie Garantien und Bürgschaften für Dritte eingehen.

Die Investoren werden quartalsweise mittels eines Quartalsberichts über den Geschäftsgang informiert und erhalten jährlich den Geschäftsbericht mit der von der Revisionsstelle geprüften Jahresrechnung.

## 6 EINHALTUNG DER RICHTLINIEN

Die Einhaltung der Richtlinien wird bei jedem Investitionsentscheid durch den Verwaltungsrat überprüft und explizit bestätigt.

## 7 ANPASSUNG DER RICHTLINIEN

Änderungen der Richtlinien erfolgen durch den Verwaltungsrat der SREAG unter Berücksichtigung des in den Statuten der Gesellschaft umschriebenen Zwecks.

## 8 PUBLIKATION

Die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien können auf dem folgenden Link heruntergeladen werden:  
<https://www.serainainvest.ch/de/persoendlich/neuemission-seraina-real-estate-ag>

## 9 INKRAFTSETZUNG

Die Richtlinien wurden am 01.06.2023 durch den Verwaltungsrat der SREAG genehmigt und treten am 01.06.2023 in Kraft.