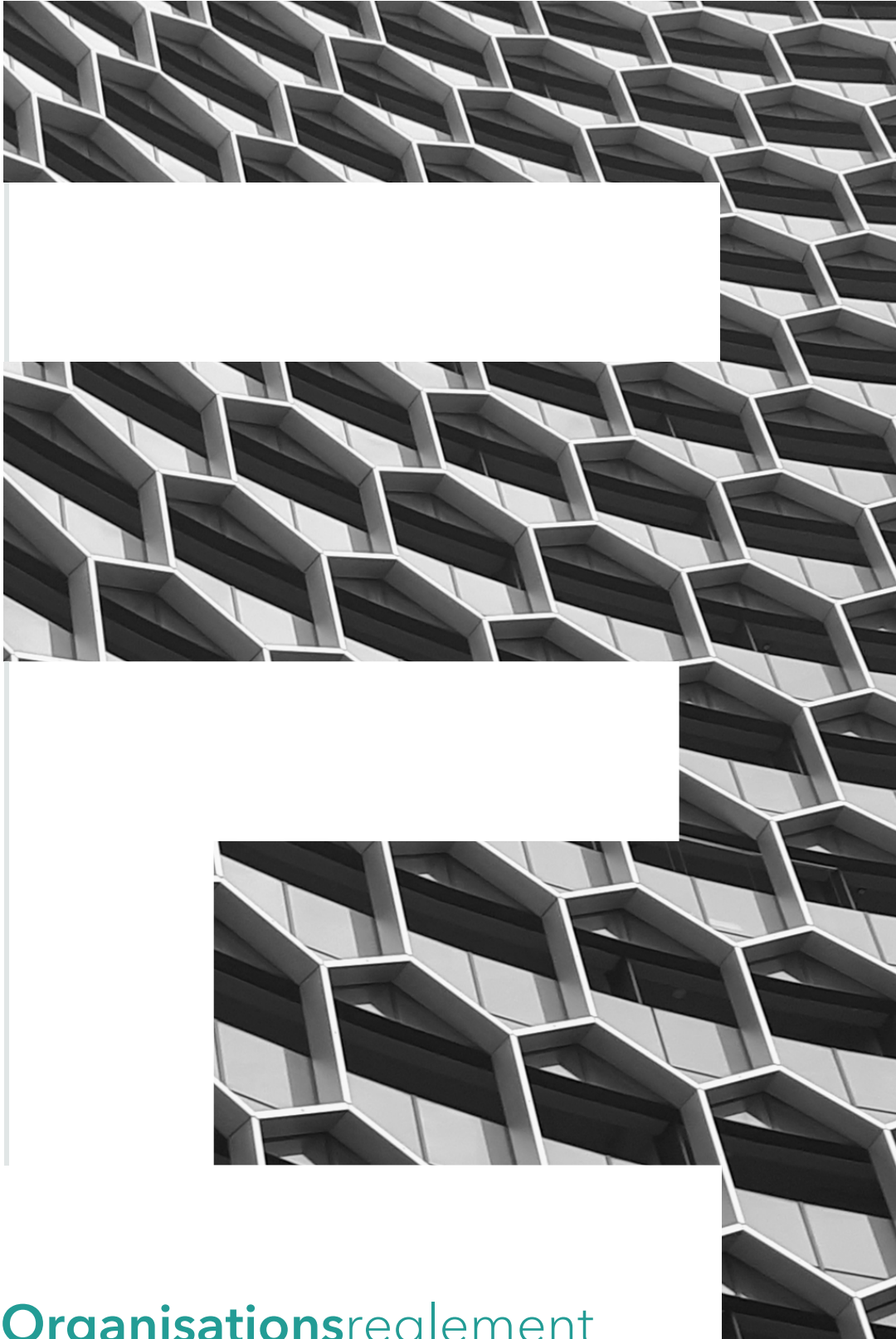


# ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



## Organisationsreglement



## Rechtliche Grundlage

Gestützt auf Art. 4 Abs. 1 lit. b ASV i.V.m. Art. 13 Abs. 3 und 4 ASV sowie Art. 8 Abs. VII der Statuten der ECOREAL Schweizerische Anlagestiftung erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Organisationsreglement.

Die in den Reglementen gewählte Geschlechterform bezieht sich explizit und stets auf alle Geschlechter.

## Impressum

Art	Reglement
Datum	27.01.2023
Gremium	Stiftungsrat
Verfasser	Franziska Bur
Inkraftsetzung	01.01.2023
Version	2.0



## Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlage	2	
Impressum	2	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
1.1	Wahrnehmung der Organisationsverwaltung	5
1.2	Führungsrhythmus	5
1.3	Strategie-Prozess	5
1.4	Governance	5
<b>2</b>	<b>Rechte und Pflichten der Organe</b>	<b>6</b>
2.1	Stiftungsrat	6
2.1.1	Funktion	6
2.1.2	Dem Stiftungsrat übertragene Aufgaben	6
2.1.3	Dem Stiftungsrat vorbehaltenen Aufgaben	7
2.2	Anlagekommission	7
2.2.1	Funktion	7
2.2.2	Übertragene Aufgaben	7
2.3	Geschäftsführung	7
2.3.1	Funktion	7
2.3.2	Übertragene Aufgaben	7
2.3.3	Subdelegation	8
2.3.4	Rücknahmemöglichkeit und Weisungsrecht	8
<b>3</b>	<b>Detailorganisation</b>	<b>8</b>
3.1	Für alle Organe gültige Bestimmungen	8
3.1.1	Unabhängigkeit	8
3.1.2	Zusammenarbeit	8
3.1.3	Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen	8
3.1.4	Abhalten von Sitzungen (inkl. Zirkularbeschlüsse)	9
3.1.5	Beschlussfähigkeit	9
3.1.6	Beschluss-Quorum	9
3.1.7	Zeichnungsberechtigung	9
3.1.8	Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung	10
3.1.9	Protokollierung und Pendenzenliste	10
3.2	Stiftungsrat	10
3.2.1	Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung	10
3.2.2	Aufgaben des Präsidenten	10
3.2.3	Ressortbildung	11
3.2.4	Beisitz in der Anlagekommission	11
3.3	Anlagekommission	11
3.3.1	Mitglieder und Präsidium	11
3.3.2	Beisitzer in Sitzungen der Anlagekommission	11
3.4	Geschäftsführung	11
3.4.1	Geschäftsführer	11



3.4.2	Übriges Personal	12
3.4.3	Betriebsorganisation	12
3.4.4	Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung	12
3.4.5	Sicherstellung von Dokumentation und Informationen	12
3.4.6	Datenschutz und -sicherheit	12
3.4.7	Zusammenarbeit mit beauftragten Dritten	13
<b>4</b>	<b>Anlageprozess im Speziellen</b>	<b>13</b>
4.1	Geltungsbereich	13
4.2	Kompetenzrahmen	13
4.3	Kompetenzen im Anlageprozess	13
4.4	Kompetenzen im Asset und Property Management	14
4.5	Vorbereitung und Ausführung	14
4.6	Berichterstattung	14
<b>5</b>	<b>Kontroll- und Steuerungsprozess</b>	<b>14</b>
5.1	Zielsetzung und Instrumente	14
5.2	Steuerung der Organe	14
5.3	Berichterstattung	15
5.3.1	Grundsätze	15
5.3.2	Durch die Anlagekommission	15
5.3.3	Durch die Geschäftsführung	15
5.3.4	Durch den Geschäftsführer	15
5.3.5	Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten	16
<b>6</b>	<b>Weitere Ausführungsbestimmungen</b>	<b>16</b>
6.1	Bewertung	16
6.1.1	Bewertungsrichtlinien	16
6.1.2	Bewertungszeitpunkt	16
6.2	Hinweis auf weitere Spezialreglemente	16
6.3	Grafische Übersicht	16
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>17</b>
	<b>Anhang A</b>	<b>18</b>



## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Wahrnehmung der Organisationsverwaltung

Zur Wahrnehmung der ihm von Gesetz und Anlegerversammlung aufgetragenen Aufgaben schafft der Stiftungsrat ein Organ Geschäftsführung als stiftungsinterne Organisationseinheit, der eine hauptverantwortliche natürliche Person (Geschäftsführer) vorsteht. Der Stiftungsrat überträgt der Geschäftsführung die Führung der Geschäfte der Anlagestiftung nach Massgabe dieses Reglements.

Weiter schafft der Stiftungsrat ein Organ Anlagekommission, das aus externen Fachpersonen zusammengesetzt ist. Die Anlagekommission nimmt insbesondere die ihr in diesem Reglement zugeteilten Aufgaben und Pflichten im Zusammenhang mit der Anlage des Anlagevermögens wahr.

Der Stiftungsrat kann auf vertraglicher Basis einzelne Aufgaben aus dem Bereich der Geschäftsführung sowie der Kontrolle auf externe Dritte übertragen. Er beachtet dabei die Voraussetzungen nach Art. 7 Abs. 2 ASV.

Mit den nachfolgenden Bestimmungen regelt der Stiftungsrat Aufgaben und Kompetenzen der Organe. Er definiert insbesondere den Anlageprozess und etabliert Steuerungs- und Kontrollprozesse zur Instruktion und Kontrolle.

### 1.2 Führungsrythmus

Der Stiftungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr eine Jahresplanung, aus der sich der Steuerungs- und Kontrollprozess im Jahreszyklus ableitet und nach der sich die Kadenz der Sitzungen der Organe richtet.

### 1.3 Strategie-Prozess

Der Stiftungsrat führt den Strategie-Prozess. Er greift dazu auf Mitglieder aus verschiedenen Organen und Dritte zurück. Diese holen jährlich eine Umfeld- und Marktanalyse ein und nehmen eine Gesamtbeurteilung des makro-ökonomischen Umfelds vor. Gestützt darauf erarbeiten sie eine Unternehmens- und Risikostrategie für die Anlagestiftung sowie pro Anlagegruppe eine Anlagestrategie zu Händen des Stiftungsrats.

Der Stiftungsrat berät und verabschiedet jährlich die Unternehmens- und Risikostrategie für die Anlagestiftung sowie für die Anlagegruppen. Er leitet daraus strategische Ziele und Massnahmen ab und sorgt für deren Umsetzung.

### 1.4 Governance

Sämtliche Organe beachten bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten die Vorgaben von Gesetz, Verordnung(en), Weisungen von Aufsichtsbehörden, Statuten und Reglementen der Stiftung sowie die Vorgaben der ihr übergeordneten Organe aus dem Steuerungsprozess nach diesem Reglement. Sie orientieren sich ferner an Branchenstandards.



## 2 Rechte und Pflichten der Organe

### 2.1 Stiftungsrat

#### 2.1.1 Funktion

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ. Er legt eine geeignete Betriebsorganisation fest, indem er im vorliegenden Reglement Aufgaben an Organe delegiert und ihnen Rechte und Pflichten zuteilt. Er schafft zudem Steuerungs- und Kontrollmechanismen, welche die ordnungsgemässe Zusammenarbeit der Organe regeln.

#### 2.1.2 Dem Stiftungsrat übertragene Aufgaben

Die Anlegerversammlung hat in den Statuten folgende Aufgaben an den Stiftungsrat übertragen, die dieser nicht weiter übertragen darf:

- a Festlegung der Geschäftspolitik
- b Erlass und Änderung von Spezialreglementen
- c Erlass der Anlagerichtlinien
- d Bestimmung des Präsidenten des Stiftungsrats
- e Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen
- f Ernennung der Schätzungsexperten
- g Bestimmung der Depotbank
- h Festlegung der Zeichnungsberechtigungen in der Anlagestiftung
- i Entscheid über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
- j Erlass von Regelungen zu folgenden Bereichen
  - I Anlage des Anlagevermögens
  - II Geschäftsführung und Detailorganisation
  - III Gebühren und Kosten
  - IV Vermeidung von Interessenkonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahstehenden
  - V Bewertung und Überwachung

Ferner obliegen dem Stiftungsrat folgende unübertragbare Kompetenzen:

- k Gesamtverantwortung für Geschäfte der Anlagestiftung
- l Bestimmen der Mitglieder der Anlagekommission
- m Bestimmen des Geschäftsführers
- n Festlegung der Ziele der Stiftung innerhalb des Zwecks und Wahl der Mittel zur Zielerreichung
- o Kontrolle der Zielerreichung
- p Aufgaben im Rahmen des Steuerungs- und Kontrollprozesses nach diesem Reglement
- q Führung des Geschäftsführers



### 2.1.3 Dem Stiftungsrat vorbehalten Aufgaben

Darüber hinaus behält sich der Stiftungsrat die Wahrnehmung der folgenden Aufgaben vor:

- a Ausgabe von neuen Ansprüchen
- b Entscheidungen im Anlageprozess gemäss Regelung in diesem Reglement
- c Führungs- und Kontrollaufgaben gemäss Regelung in diesem Reglement
- d Erlass von Weisungen an die Geschäftsführung

## 2.2 Anlagekommission

### 2.2.1 Funktion

Die Anlagekommission übt die ihr nach diesem Reglement zugeteilten Rechte und Pflichten im Rahmen des Anlageprozesses aus.

### 2.2.2 Übertragene Aufgaben

Die der Anlagekommission übertragenen Aufgaben ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Reglements, namentlich zum Anlageprozess sowie zum Steuerungs- und Kontrollprozess.

## 2.3 Geschäftsführung

### 2.3.1 Funktion

Die Geschäftsführung führt nach Massgabe dieses Reglements umfassend die Geschäfte der Anlagestiftung.

### 2.3.2 Übertragene Aufgaben

Unter Vorbehalt der Aufgaben, welche die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat oder die Anlagekommission wahrnehmen sowie der Aufgaben, mit denen der Stiftungsrat Dritte beauftragt hat, führt die Geschäftsführung umfassend die Geschäfte der Anlagestiftung und vertritt sie nach aussen. Dazu gehören insbesondere die folgenden Aufgaben:

- a Verkehr mit Anlegern
- b Verkehr mit Behörden
- c Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, inkl. Anlegerverzeichnis und Management der Anleger
- d Rechte und Pflichten im Rahmen des Anlageprozesses gemäss Vorgabe in diesem Reglement
- e Aufgaben im Rahmen des Steuerungs- und Kontrollprozesses nach diesem Reglement
- f Verwaltung der Vermögenswerte der Stiftung inkl. Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern
- g Erstellen des jährlichen Bewertungsberichts
- h Berechnung der Inventarwerte
- i Finanzverantwortung
- j Buchführung



- k Jährliche Berichterstattung zu Händen der Anleger
- l Wahrnehmung der Informationspflichten gegenüber den Anlegern
- m Vertretung in Branchenverbänden
- n Tagesgeschäft

### 2.3.3 Subdelegation

Die Geschäftsführung nimmt die ihr übertragenen Funktionen durch eigenes Personal wahr. Dies gilt insbesondere für die ihr im Rahmen des Anlageprozesses zugeordneten Aufgaben sowie für Vorgänge in Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und den direkten Kontakt mit Anlegern. Die Geschäftsführung kann bei Bedarf zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit Zustimmung des Stiftungsrats Dritte als Hilfspersonen beiziehen.

Aufgaben ausserhalb der zentralen Funktionen können an Dritte delegiert werden. Namentlich im Bereich der Bau- und Projektentwicklung sowie der Immobilienverwaltung arbeitet die Geschäftsführung mit Dritten zusammen. Sie ist dabei für das Vertragsmanagement sowie die sorgfältige Auswahl, Instruktion und Überwachung der beauftragten Dritten verantwortlich.

### 2.3.4 Rücknahmemöglichkeit und Weisungsrecht

Der Stiftungsrat kann Aufgaben, die gemäss diesem Reglement an die Geschäftsführung delegiert sind, im Einzelfall oder generell in seine Kompetenz zurücknehmen oder der Geschäftsführung Weisungen erteilen.

## 3 Detailorganisation

### 3.1 Für alle Organe gültige Bestimmungen

#### 3.1.1 Unabhängigkeit

Die Mitglieder der Organe üben ihre Tätigkeit unabhängig aus. Ihr Handeln ist auf die Interessen der Gesamtheit der Anleger ausgerichtet.

#### 3.1.2 Zusammenarbeit

Die Mitglieder der Organe arbeiten eng zusammen und pflegen einen formellen wie informellen Austausch (Sparring).

#### 3.1.3 Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen

Die Organe halten Sitzungen ab, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal jährlich. Sie orientieren sich dabei an der Jahresplanung. Jedes Mitglied eines Organs kann die Einberufung einer Sitzung dieses Organs verlangen.

Die Sitzungen des Stiftungsrats und der Anlagekommission werden durch den Präsidenten einberufen, diejenigen der Geschäftsführung durch den Geschäftsführer.





Vorgängig der Sitzung sind die Traktanden bekannt zu geben. Beschlusstraktanden sind als solche zu bezeichnen und es ist der Antrag aufzuführen, über den zu beschliessen ist. Nicht traktandierte Beschlüsse sind zulässig, wenn alle Mitglieder des Organs anwesend und einverstanden sind.

#### 3.1.4 Abhalten von Sitzungen (inkl. Zirkularbeschlüsse)

Sitzungen von Organen können unter physischer oder virtueller Anwesenheit der Teilnehmenden (online-Meetings; Telefonkonferenzen) abgehalten werden.

Die Organe können Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg, mit schriftlicher Stimmabgabe fällen. Voraussetzung dabei ist, dass keines der Mitglieder eine mündliche Beratung verlangt. Für den Beschluss selbst gilt das Beschluss-Quorum nach den Bestimmungen in diesem Reglement. Zirkularbeschlüsse sind im Protokoll der nächstfolgenden Sitzung inkl. Abstimmungsergebnis festzuhalten.

#### 3.1.5 Beschlussfähigkeit

Die Organe sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist.

#### 3.1.6 Beschluss-Quorum

Soweit nicht durch Gesetz, Verordnung, aufsichtsrechtliche Weisung, oder die Regularien der Anlagestiftung abweichend vorgesehen, werden Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stimmen gefällt. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.

Das Verfahren bei Wahlen ist im Voraus festzulegen und bekannt zu geben.

#### 3.1.7 Zeichnungsberechtigung

Organmitglieder und Mitarbeitende (ohne Aushilfen, Lehrlinge und Praktikanten) sind gemäss nachfolgender Regelung für die Anlagestiftung unterschriftsberechtigt. Die Unterschriften erfolgen handschriftlich oder mit der von der Anlagestiftung vorgegebenen elektronischen Signatur.

Organmitglieder zeichnen kollektiv zu zweien. Sie werden in das Handelsregister eingetragen.

Mitarbeitende zeichnen kollektiv zu zweien und ausschliesslich im Rahmen ihres Verantwortungsbereichs (Handlungsvollmacht). Die Verantwortungsbereiche der Mitarbeitenden ergeben sich aus dem Stellenbeschrieb; der Geschäftsführer kann die Verantwortungsbereiche weiter konkretisieren. Ausgenommen sind Schriftstücke ohne verpflichtenden Inhalt sowie Kleinaufträge bis CHF 1000.-- pro Geschäftsfall und interne Korrespondenz (jedoch ohne Reglemente, Weisungen sowie Arbeitsverträge). Wer unterschreibt, trägt die Verantwortung für den Inhalt der unterzeichneten Schriftstücke. Es dürfen nur Dokumente unterschrieben werden, deren Inhalt der Unterzeichnende beurteilen kann. Er unterzeichnet unter Angabe seiner Funktion bei der Anlagestiftung. Der Rechtsunterzeichnende hat das Dokument in der Regel erstellt und übernimmt die Verantwortung für den korrekten Inhalt. Der Linksunterzeichnende bestätigt mit der Unterzeichnung, dass der



Rechtsunterzeichnende befähigt und berechtigt ist, das besagte rechtsverbindliche Dokument zu erstellen.

### 3.1.8 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Regelungen zur Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung sind im entsprechenden Spezialreglement festgehalten.

### 3.1.9 Protokollierung und Pendenzenliste

Über jede Sitzung ist mindestens ein Beschlussprotokoll zu führen. Es ist vom Präsidenten des Organs und von der protokollierenden Person (ggf. elektronisch) zu unterzeichnen und an der nächsten Sitzung zu genehmigen. Die Aufbewahrung der Protokolle erfolgt elektronisch, auf den Servern der Anlagestiftung, oder physisch, am Sitz der Stiftung.

Jedes Organ führt eine Pendenzenliste und aktualisiert sie laufend, mindestens bei jeder Sitzung. Sie wird als Anhang dem Protokoll beigelegt.

## 3.2 Stiftungsrat

### 3.2.1 Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung

Die Anzahl der Mitglieder sowie die Amtsdauer und die Konstituierung richten sich nach der Stiftungsurkunde.

### 3.2.2 Aufgaben des Präsidenten

Der Präsident beruft im Namen des Stiftungsrats die Anlegeversammlung ein und leitet diese.

Er beruft ferner die Sitzungen des Stiftungsrats ein und leitet diese.

In ausserordentlichen Lagen, welche rasches Handeln zwingend erfordern, entscheidet der Stiftungsratspräsident allein. Er informiert die Mitglieder der Stiftungsrats so rasch wie möglich. Das Geschäft wird anlässlich der nächsten Stiftungsratsitzung traktandiert und behandelt.

Soweit nicht durch Stiftungsratsbeschluss abweichend geregelt, obliegt dem Stiftungsratspräsidenten die personelle Führung des Geschäftsführers. Er ist dessen primäre Ansprechperson für sämtliche Anliegen.

Der Stiftungsratspräsident ist verantwortlich für die Teamentwicklung des Stiftungsrats sowie für dessen Nachfolgeplanung.

Ist der Präsident verhindert, vertritt ihn der Vizepräsident, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Stiftungsrats.



### 3.2.3 Ressortbildung

Der Stiftungsrat bestimmt Ressorts und weist sie einzelnen Mitgliedern zu. Die Mitglieder nehmen in den ihnen zugewiesenen Ressorts zu Handen des Stiftungsrats vorbereitende und ausführende Tätigkeiten vor.

### 3.2.4 Beisitz in der Anlagekommission

Der Stiftungsrat bestimmt ein Mitglied, das als Beisitzer ohne Stimmrecht an den Sitzungen der Anlagekommission teilnimmt.

## 3.3 Anlagekommission

### 3.3.1 Mitglieder und Präsidium

Die Anlagekommission besteht aus drei bis vier Mitgliedern. Sie werden vom Stiftungsrat gewählt. Wählbar sind externe Fachpersonen. Bei der Zusammensetzung der Anlagekommission ist darauf zu achten, dass möglichst viele der folgenden Kompetenzen vertreten sind:

- a Immobilienmarkt
- b Transaktionsgeschäft
- c Bewertung
- d Projektentwicklung (Neubau, Umbau)
- e Portfoliomanagement
- f Property-/Asset-Management
- g Bauwirtschaft
- h Finanzen
- i Recht

Der Stiftungsrat bestimmt den Präsidenten. Er leitet die Sitzungen und nimmt weitere Aufgaben nach diesem Reglement wahr.

### 3.3.2 Beisitzer in Sitzungen der Anlagekommission

An den Sitzungen der Anlagekommission nehmen ein Vertreter des Stiftungsrats als Beisitzer sowie der Geschäftsführer und, je nach den zu behandelnden Geschäften, weitere Mitglieder der Geschäftsführung als Antragsteller und Gäste teil. Beisitzer, Antragsteller und die Gäste haben kein Stimmrecht.

Die Beisitzer stellen den Informationsfluss zwischen den Organen sicher und fördern den informellen Austausch.

## 3.4 Geschäftsführung

### 3.4.1 Geschäftsführer

Der Stiftungsrat bestimmt die Person des Geschäftsführers. Er ist direkt dem Stiftungsrat unterstellt.

Der Geschäftsführer wird ins Handelsregister eingetragen. Er zeichnet kollektiv zu zweien.



#### 3.4.2 Übriges Personal

Der Geschäftsführer stellt das übrige Personal der Geschäftsführung ein und führt es.

Er sorgt dafür, dass die personellen Ressourcen die anfallenden Aufgaben kompetent wahrnehmen können.

#### 3.4.3 Betriebsorganisation

Der Geschäftsführer stellt für alle wesentlichen Funktionen, insbesondere für seine eigene, eine angemessene Stellvertretung sicher.

Er ist zuständig für die Etablierung einer angemessenen Betriebsorganisation sowie eines internen Kontrollsystems (IKS).

Er erlässt die für den Betrieb der Geschäftsführung notwendigen Reglemente und Weisungen. Sie sind dem Stiftungsrat zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Geschäftsführung sorgt für eine reibungslose Zusammenarbeit mit den vertraglich eingebundenen externen Dienstleistern.

#### 3.4.4 Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung

Die Finanzkompetenzen der Geschäftsführung im Rahmen der Verwaltungsrechnung ergeben sich aus dem jährlichen Budget.

Über nicht budgetierte Ausgaben entscheidet der Geschäftsführer bis zu einem vom Stiftungsrat vorgegebenen Gesamtbetrag pro Geschäftsjahr. Wird der Betrag überschritten, ist vorgängig ein Entscheid des Präsidenten nötig.

#### 3.4.5 Sicherstellung von Dokumentation und Informationen

Die Geschäftsführung stellt die umfassende Dokumentation sämtlicher wesentlicher Vorgänge und Entscheidungen sämtlicher Organe sicher.

Sie ist ferner verantwortlich für die Dokumentation und Aktenverwahrung zu den einzelnen Vermögensanlagen und zum Stand und Fortschritt der einzelnen Immobilienprojekte.

Sie etabliert ein softwarebasiertes Customer Relationship Management (CRM), das es der Geschäftsführung und dem Stiftungsrat jederzeit erlaubt, wesentliche Informationen zu Stakeholdern (namentlich: Anlegern, Dienstleistern, Anlegervertretern etc.) abzurufen und verschiedene Personengruppen zielgerichtet zu informieren.

#### 3.4.6 Datenschutz und -sicherheit

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Einhaltung der Bestimmungen zum Datenschutz sowie für die Datensicherheit. Sie bestimmt eine datenschutzverantwortliche Person.



### 3.4.7 Zusammenarbeit mit beauftragten Dritten

Die Geschäftsführung pflegt eine enge Zusammenarbeit mit Dritten, denen der Stiftungsrat auf vertraglicher Basis einzelne Aufgaben der Geschäftsführung übertragen hat.

## 4 Anlageprozess im Speziellen

### 4.1 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Titels regeln die Kompetenzen der Organe spezifisch in Bezug auf die Anlage des Anlagevermögens. Sie gelten für sämtliche Anlagegruppen.

### 4.2 Kompetenzrahmen

Die je pro Anlagegruppe geltenden Anlagerichtlinien sowie die vom Stiftungsrat im Rahmen des jährlichen Strategie-Prozesses erlassene Anlagestrategie je pro Anlagegruppe (vgl. Titel 1.3) sind in jedem Fall zu beachten.

### 4.3 Kompetenzen im Anlageprozess

Im Anlageprozess (Kauf in Bestandesliegenschaften, Verkauf aus Bestandesliegenschaften, Sacheinlagen und Entwicklungsprojekte) gelten die folgenden Kompetenzen:

- a Über Kauf in die Bestandesliegenschaften und Verkauf aus den Bestandesliegenschaften mit einem Volumen unter CHF 15 Mio. entscheidet die Geschäftsführung alleine;
- b Über Kauf in die Bestandesliegenschaften und Verkauf aus den Bestandesliegenschaften mit einem Volumen ab CHF 15 Mio., jedoch unter CHF 30 Mio., ist zusätzlich die Zustimmung der Anlagekommission erforderlich;
- c Über Kauf in die Bestandesliegenschaften und Verkauf aus den Bestandesliegenschaften mit einem Volumen ab CHF 30 Mio. sowie (unabhängig vom Volumen) bei Entscheidungen über Sacheinlagen und Investitionen in Entwicklungsprojekte ist zusätzlich zur Zustimmung von Geschäftsführung und Anlagekommission die Zustimmung des Stiftungsrats erforderlich.

Das Investitionsvolumen ist nach der im Zeitpunkt des Erwerbs erkennbaren Gesamtinvestition eines Projekts oder einer Anzahl von sachlich/wirtschaftlich zusammengehörenden Projekten zu bemessen.

Die Entscheidungsprozesse der Organe dürfen parallel laufen.

Jedes Organ kann Entscheide, die in seine Kompetenz fallen, freiwillig dem höheren Organ zur kumulativen Zustimmung vorlegen. Dabei ist zwingend vorgängig ein eigener Entscheid zu fällen.



#### **4.4 Kompetenzen im Asset und Property Management**

Über Aufwendungen und Investitionen im Asset und Property Management (Walterhaltung und Wertsteigerung bestehender Objekte) entscheidet die Geschäftsführung.

#### **4.5 Vorbereitung und Ausführung**

Die Vorbereitung und Antragstellung zu sämtlichen Entscheiden erfolgt durch die Geschäftsführung. Die Anträge sind schriftlich zu formulieren, zu begründen und ausreichend zu dokumentieren.

Die Geschäftsführung ist sodann zuständig für die Umsetzung der getroffenen Anlageentscheide sowie für die Dokumentation über die Umsetzung.

#### **4.6 Berichterstattung**

Die Berichterstattung regelt sich nach den Bestimmungen zum Kontroll- und Steuerungsprozess in diesem Reglement.

### **5 Kontroll- und Steuerungsprozess**

#### **5.1 Zielsetzung und Instrumente**

Der Stiftungsrat ist zuständig für die Instruktion und Kontrolle der Organe, an die er Aufgaben delegiert hat. Er nimmt diese Aufgaben gemäss den Bestimmungen dieses Reglements und insbesondere der nachstehenden Regeln wahr.

Steuerungsinstrumente sind Vorgaben und Weisungen im Rahmen der jeweiligen Kompetenzordnung, die Budgetierung sowie Zielvereinbarungen im Bereich der personellen Führung.

Kontrollinstrumente sind schriftliche und mündliche Berichterstattungen sowie die Einsitznahme in Sitzungen.

#### **5.2 Steuerung der Organe**

Die Steuerung der Organe im Anlageprozess erfolgt über die Festlegung der Strategie gemäss den Vorschriften dieses Reglements zum Anlageprozess.

Die Finanzen der Anlagestiftung steuert der Stiftungsrat über die Festlegung der Unternehmens- und Risikostrategie, den Budgetprozess sowie ggf. Massnahmen, die aus der Berichterstattung abgeleitet werden.

Im Übrigen erfolgt die Steuerung der Geschäftsführung v.a. über Zielvorgaben an den Geschäftsführer. Wo nötig, kann der Stiftungsrat Vorgaben für die Geschäftsführung machen oder einzelnen Mitgliedern der Geschäftsführung Weisungen erteilen.



## 5.3 Berichterstattung

### 5.3.1 Grundsätze

Die Berichterstattung erfolgt systematisch (v.a. gemäss Vorgaben in der Jahresplanung) und konsequent. Wo nötig, werden daraus Massnahmen abgeleitet und deren Umsetzung verfolgt.

Bei wesentlichen Ereignissen ist eine Berichterstattung umgehend erforderlich.

### 5.3.2 Durch die Anlagekommission

Die Anlagekommission erstellt halbjährlich gemäss Festlegung in der Jahresplanung einen Portfoliobericht zu jeder Anlagegruppe. Er enthält insbesondere sämtliche Entscheide der Anlagekommission im Anlageprozess sowie eine Beurteilung der Entscheide und Tätigkeiten der Geschäftsführung im Anlageprozess sowie in den Bereichen Asset- und Property Management seit der letzten Berichtsperiode.

Er äussert sich ferner zur Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie der Anlagestrategie.

### 5.3.3 Durch die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung erstattet der Anlagekommission quartalsweise gemäss Festlegung in der Jahresplanung Bericht über die Geschäfts- und Anlagetätigkeit. Der Bericht hat insbesondere die folgenden Punkte zu umfassen:

- a Investitionen und Desinvestitionen von Anlegern
- b sämtliche Entscheide im Portfolio Management
- c massgebliche Entscheide im Objekt- und Property-Management
- d Bewertung des Anlagevermögens (mit Kommentar zu den Einflussfaktoren)
- e Finanzen der Geschäftsführung (Budgetvergleich)
- f Personelles

Der Stiftungsrat oder die Anlagekommission können jederzeit weitere Punkte vorgeben.

### 5.3.4 Durch den Geschäftsführer

Der Geschäftsführer berichtet dem Präsidenten des Stiftungsrats in einer von diesem festzulegenden Kadenz über sämtliche wesentlichen Aspekte der Geschäftstätigkeit.

Der Präsident kann jederzeit Auskunft über weitere Punkte und Einsicht in sämtliche Dokumente verlangen. Im Verhinderungsfall sowie zur Entlastung des Präsidenten des Stiftungsrats können andere Mitglieder des Stiftungsrats oder der Anlagekommission die Aufgabe des Präsidenten übernehmen oder ihn ergänzen.

Die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats können vom Geschäftsführer jederzeit Informationen und – in Absprache mit dem Präsidenten des Stiftungsrats – Einsicht in Dokumente verlangen.



### 5.3.5 Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten

Der Stiftungsrat fördert den informellen Austausch unter den Organen, namentlich mit den Mitarbeitenden der Geschäftsführung. Wo dienlich, bezieht er auch Dritte ein.

## 6 Weitere Ausführungsbestimmungen

### 6.1 Bewertung

#### 6.1.1 Bewertungsrichtlinien

Die Bewertungsrichtlinien sind im Stiftungsreglement festgehalten.

#### 6.1.2 Bewertungszeitpunkt

Die Bewertungen der Liegenschaften werden jeweils über das Jahr auf die Quartalsenden verteilt. Die Geschäftsführung hat auf eine sinnvolle Verteilung zu achten (z.B. Aufteilung des Portfolios in vier Teile).

Auf Ende des Geschäftsjahres hat die Geschäftsführung zuhanden des Stiftungsrates und der Revisionsstelle jeweils einen Bewertungsbericht auf der Basis der Schätzungsgutachten abzuliefern und die Werte zu bestätigen.

Für die Berichterstattung über die Bewertungsergebnisse resp. deren Überwachung im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten gilt folgendes:

- a Die Schätzer erstellen mindestens einmal jährlich einen Bericht
- b Der Bericht kann in Form eines ausführlichen Gutachtens (z.B. bei Ankäufen), einzeln pro Liegenschaft oder in Form einer Bestätigung des Wertes (z.B. Wiederholungsbewertungen) erfolgen.
- c Wird ein geschätzter Wert durch die Geschäftsführung nicht in den Rechnungsabschluss übernommen, so ist dies gegenüber dem Stiftungsrat sowie der Revisionsstelle zu begründen und im Anhang des Jahresberichts aufzuführen.

### 6.2 Hinweis auf weitere Spezialreglemente

Nebst diesem Reglement hat der Stiftungsrat Regelungen in folgenden Spezialreglementen getroffen:

- a Anlagerichtlinien
- b Gebühren- und Kostenreglement
- c Reglement zur Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

### 6.3 Grafische Übersicht

Eine grafische Übersicht über die Organisation der Anlagestiftung findet sich in Anhang A zu diesem Reglement. Die grafische Darstellung enthält Vereinfachungen. Massgeblich ist die ausformulierte Regelung gemäss diesem Reglement





## 7 Schlussbestimmungen

Das Organisationsreglement wurde vom Stiftungsrat am 21.12.2022 genehmigt. Es tritt per 01.01.2023 in Kraft und ersetzt auf diesen Zeitpunkt alle früheren Organisationsreglemente.

Der Präsident

Die Vizepräsidentin

---

Zürich, 27.01.2023

---

Christian Felix

---

Franziska Bur



## Anhang A

Zum Organisationsreglement

- A = Antrag / Durchführung  
 E = Entscheid / Beschluss  
 B = Formelle und fachliche Beurteilung  
 M = Mitwirkung / Vorbereitung  
 I = Information / Bericht

Nr.	Thema	Stiftungsrat (SR)	Präsident des SR (SRP)	Anlagekommission (AK)	Geschäftsführung (GF)	Revision	Rechtsgrundlage (RG)
<b>10</b>	<b>Verwaltungsrechnung</b>						
11	Bis CHF 10'000	I			E		Rz 59, SR 21.12.22
12	Über CHF 10'000		E		A		
<b>13</b>	<b>Budgetierte Ausgaben</b>						
14	Alle Ausgaben im Rahmen des genehmigten Budgets (Vorbehalte gemäss vorliegendem Reglement)	I			E		Rz 58
<b>20</b>	<b>Strategien</b>						
<b>21</b>	<b>Unternehmensstrategie</b>						
22	Definition der Unternehmensstrategie	E		M	A		Rz 7
23	Jährliche Massnahmen und Ziele	E		M	A		
<b>24</b>	<b>Portfoliostrategie pro Gruppe</b>						
25	Definition der Anlagestrategie	E		B	A		Rz 7
26	Jährliche Massnahmen und Ziele	E		B	A		
<b>30</b>	<b>Portfolio Management (Akquisition, Verkauf und Entwicklung; im Rahmen der Strategie)</b>						
<b>31</b>	<b>Sacheinlagen</b>						
32	Anlageentscheid unabhängig von der Investitionssumme	E		B	A	I	Rz 68 c
<b>33</b>	<b>Entwicklungsprojekte</b>						



34	Anlageentscheid unabhängig von der Investitionssumme	E		B	A		Rz 68 c
35	Bestandesliegenschaften für SCO+ u. SSL						
36	Bis CHF 15 Mio.	I		I	E		Rz 68 a
37	Bis CHF 30 Mio.	I		E	E		Rz 68 b
38	Über CHF 30 Mio.	E		E	E		Rz 68 c
40	Asset und Property Management (Werterhaltung und Wertsteigerung bestehender Objekte)						
41	Norm- und Objektstrategien	I		M	E		Rz 72
42	Wesentliche Werterhaltung u./o. Weiterentwicklung von Objekten	I		M	E		Rz 72
50	Verträge						
51	Property/Asset Management						
52	Verträge mit Liegenschaftsverwaltungen und Bewirtschaftern	I		I	E		Rz 16 ff. Rz 17 f.
53	Verträge mit Bauherrenvertretern, Architekten und Unternehmen	I		I	E		
54	Sonstige Verträge mit der EAST						
55	Vertrag mit Stiftungsrat	E					Rz 10
56	Vertrag mit Anlagekommission	E			A		Rz 12, 46
57	Vertrag mit Dienstleistern i.S. Finanz- und Rechnungswesen	E					Rz 3
58	Vertrag mit Revision	E			A		Rz 10
60	Anstellung mit leitenden Mitarbeitenden						
61	Anstellung Geschäftsführer	E			A		Rz 50, 12
62	Anstellung von MA der Geschäftsführung	I			E		Rz 52, 12
63	Reorganisation auf Stufe Geschäftsbereiche	M			E		Rz 54, 12
64	Bestimmung des Stv. des GF	I			E		Rz 54