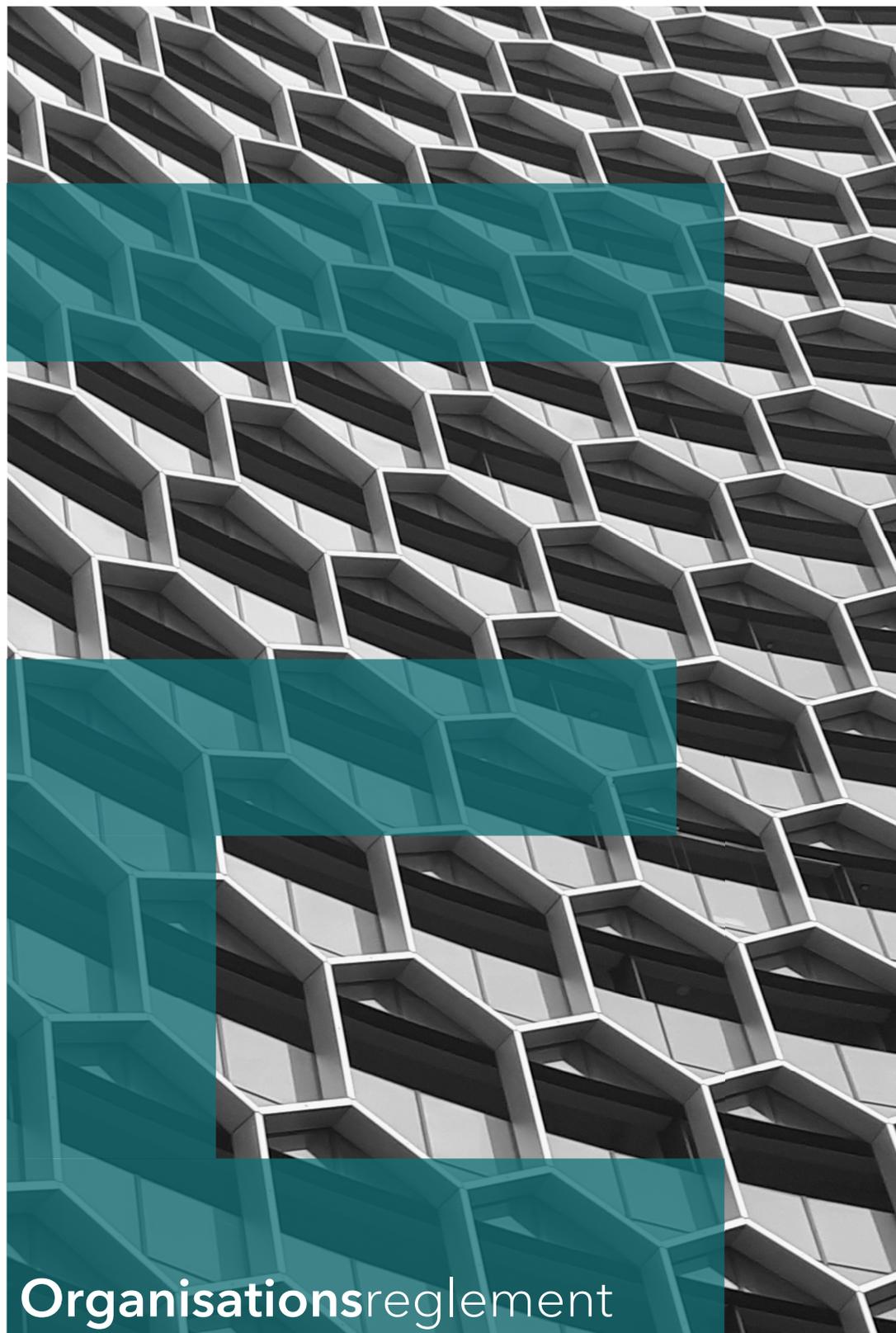


ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Organisationsreglement



Rechtliche Grundlage

Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 lit. e und Abs. 4 ASV sowie Art. 8 Abs. VII der Statuten der ECOR-EAL 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	21.08.2024
Gremium	Stiftungsrat
Verfasser	Franziska Bur
Inkraftsetzung	04.12.2024
Version	2.0



Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Rechtliche Grundlage	2
1 Grundlagen der Betriebsorganisation	5
1.1 Strategie- und Risikoprozess	5
1.2 Risiko- und Strategieboard	5
1.3 Führungsrhythmus	5
1.4 Governance	5
1.5 Compliance Office	6
2 Rechte und Pflichten des Stiftungsrats sowie der internen Organisationseinheiten	6
2.1 Stiftungsrat	6
2.1.1 Funktion	6
2.1.2 Undelegierbare Aufgaben	6
2.1.3 Dem Stiftungsrat vorbehaltene Entscheide	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 Beizug von Dritten	8
2.3.4 Kompetenz-Rücknahme und Weisungsrecht des Stiftungsrats	8
3 Detailorganisation	8
3.1 Für den Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten gültige Bestimmungen	8
3.1.1 Unabhängigkeit	8
3.1.2 Zusammenarbeit	9
3.1.3 Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen	9
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
3.2 Finanzkompetenzen	10
3.2.1 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung	10
3.2.2 Protokollierung und Pendenzenliste	10
3.3 Stiftungsrat	10
3.3.1 Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung	10
3.3.2 Aufgaben des Präsidenten	10
3.3.3 Ressortbildung	11
3.3.4 Beisitz in der Anlagekommission	11
3.4 Anlagekommission	11



3.4.1	Mitglieder und Präsidium	11
3.4.2	Beisitzer in Sitzungen der Anlagekommission	11
3.5	Geschäftsführung	12
3.5.1	Geschäftsführer	12
3.5.2	Übriges Personal	12
3.5.3	Organisation der Geschäftsführung	12
3.5.4	Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung	12
3.5.5	Sicherstellung von Dokumentation und Informationen	12
3.5.6	Datenschutz und -sicherheit	13
3.5.7	Zusammenarbeit mit beauftragten Dritten	13
4	Anlageprozess im Speziellen	13
4.1	Geltungsbereich	13
4.2	Kompetenzrahmen	13
4.3	Kompetenzen im Anlageprozess	13
4.4	Kompetenzen im Asset Management und im Development & Construction Management	14
4.5	Vorbereitung und Ausführung	14
5	Kontroll- und Steuerungsprozess	14
5.1	Steuerung und Instrumente	14
5.2	Berichterstattung	14
5.2.1	Durch die Anlagekommission	14
5.2.2	Durch die Geschäftsführung an die Anlagekommission	15
5.2.3	Durch die Geschäftsführung an den Stiftungsrat	15
5.2.4	Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten	15
6	Bewertung der Liegenschaften	15
6.1	Schätzungsexperten	15
6.2	Bewertungsrichtlinien	15
6.3	Berichterstattung der Schätzungsexperten	15
6.4	Bewertungszeitpunkt	16
6.5	Bewertungsbericht	16
7	Schlussbestimmungen	16



1 Grundlagen der Betriebsorganisation

1.1 Strategie- und Risikoprozess

Der Stiftungsrat legt für die Stiftung ein langfristiges Ziel («Ambition») fest sowie Werte als beständige Grundlage ihres Handelns. Zum Erreichen der Ambition definiert er Strategische Grundsätze als Handlungsschwerpunkte und leitet daraus, unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen, konkrete Massnahmen ab. Diese Massnahmen leitet er als strategische Aufträge mit messbaren Wegmarken zur Umsetzung an die Geschäftsführung weiter.

Ereignisse, welche die Strategie gefährden können, werden als Risiken erfasst. Basierend auf der Risikopolitik des Stiftungsrats erarbeitet die Geschäftsführung Prozesse, Strukturen und Instrumente zum Risikomanagement. Der Stiftungsrat erlässt zur Strategieentwicklung und zum Risikomanagement eine Richtlinie.

Gemäss der genannten Richtlinie kontrolliert der Stiftungsrat den Strategie-Fortschritt und die Umsetzung der Massnahmen aus dem Risikomanagement (Strategie- und Risikoprozess). Er entwickelt die Strategie weiter und passt - wo nötig - die Massnahmen zum Risikomanagement und die strategischen Aufträge an.

1.2 Risiko- und Strategieboard

Zur Unterstützung im Strategie- und Risikoprozess setzt der Stiftungsrat ein Risiko- und Strategieboard ein. Es setzt sich aus Mitgliedern des Stiftungsrats, internen Organisationseinheiten sowie ggf. Dritten zusammen. Es nimmt vorbereitende und ausführende Aufgaben im Strategie-Prozess wahr und legt die Priorisierung der strategischen Aufträge an die Geschäftsführung fest.

Im Übrigen ergeben sich die Zuständigkeiten im Strategie- und Risikoprozess aus internen Richtlinien.

1.3 Führungsrhythmus

Der Stiftungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr eine Jahresplanung, worin der Steuerungs- und Kontrollprozess im Jahreszyklus festgelegt ist und nach der sich die Kadenz seiner Sitzungen sowie der Sitzungen der internen Organisationseinheiten richtet.

1.4 Governance

Der Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten beachten bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten die Vorgaben von Gesetz, Verordnung(en), Weisungen von Aufsichtsbehörden, Statuten, Reglementen und Richtlinien der Stiftung. Die internen Organisationseinheiten beachten ferner die an sie gerichteten Anweisungen. Alle Genannten orientieren sich ferner an Branchenstandards.

Der Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten unterstellen sich den KGAST-Richtlinien.



1.5 Compliance Office

Die Stiftung ernennt ein Compliance Office. Eingebunden in den Strategie- und Risikoprozess prüft es jährlich die Einhaltung der gesetzlichen, reglementarischen und internen Vorgaben und Richtlinien und erstattet dem Stiftungsrat darüber Bericht. Gegebenenfalls macht es Vorschläge für Verbesserungen.

2 Rechte und Pflichten des Stiftungsrats sowie der internen Organisationseinheiten

2.1 Stiftungsrat

2.1.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten des Stiftungsrats richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 7.2).

2.1.2 Undelegierbare Aufgaben

Zur Wahrnehmung der Verantwortung für eine angemessene Betriebsorganisation (Art. 6 Abs. 2 ASV) obliegen dem Stiftungsrat folgende undelegierbaren Aufgaben:

- a Gesamtverantwortung für die Geschäfte der Anlagestiftung
- b Festlegung der Ziele der Stiftung innerhalb des Zwecks und Wahl der Mittel zur Zielerreichung
- c Bestimmen der Mitglieder der Anlagekommission
- d Bestimmen des Geschäftsführers
- e Kontrolle über die Zielerreichung
- f Führung des Geschäftsführers
- g Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess nach diesem Reglement sowie internen Richtlinien

Die Anlegerversammlung hat dem Stiftungsrat in den Statuten folgende Aufgaben übertragen, die er ebenfalls nicht weiter delegieren darf:

- h Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen
- i Erlass der Anlagerichtlinien
- j Festlegung der Geschäftspolitik
- k Entscheid über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
- l Erlass und Änderung von Spezialreglementen, insbesondere zu folgenden Bereichen:
 - Anlage des Anlagevermögens
 - Geschäftsführung und Detailorganisation
 - Gebühren und Kosten
 - Vermeidung von Interessenkonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahstehenden
 - Bewertung und Überwachung



- m Bestimmung der Depotbank
- n Ernennung der Schätzungsexperten
- o Bestimmung des Präsidenten des Stiftungsrats
- p Festlegung der Zeichnungsberechtigungen in der Anlagestiftung

2.1.3 Dem Stiftungsrat vorbehaltenen Entscheide

Darüber hinaus behält sich der Stiftungsrat folgende Entscheide vor:

- r Ausgabe von neuen Ansprüchen
- s Entscheidungen im Anlageprozess gemäss Regelung in diesem Reglement
- t Erlass von Weisungen an interne Organisationseinheiten

2.2 Anlagekommission

2.2.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Anlagekommission richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 8.2) sowie nach internen Richtlinien und umfassen insbesondere:

- Entscheidungen bei Investitionen, Desinvestitionen sowie Entwicklungs- und Bauprojekten
- Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung
- Beratung des Stiftungsrats und Mitwirkung bei der Strategie

2.2.2 Übertragene Aufgaben

Die der Anlagekommission übertragenen Aufgaben ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Reglements, namentlich zum Anlageprozess und zum Strategie- und Risikoprozess sowie aus internen Richtlinien.

2.3 Geschäftsführung

2.3.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Geschäftsführung richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 8.3) sowie nach internen Richtlinien.

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 Abwicklung von Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, inkl. Führen des Anlegerverzeichnisses und Management der Anleger
- d Rechte und Pflichten im Rahmen des Anlageprozesses gemäss Vorgabe in diesem Reglement



- e Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess nach diesem Reglement sowie internen Richtlinien
- f Verwaltung der Vermögenswerte der Stiftung inkl. Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern
- g Erstellen des jährlichen Bewertungsberichts
- h Berechnung der Inventarwerte
- i Finanzverantwortung und Liquiditätsplanung
- j Buchführung
- k Jährliche Berichterstattung zu Handen der Anleger
- l Wahrnehmung der Informationspflichten gegenüber den Anlegern
- m Vertretung in Branchenverbänden
- n Tagesgeschäft

2.3.3 Beizug von Dritten

Die Geschäftsführung nimmt die zentralen Funktionen der Stiftung durch eigenes Personal wahr. Dies gilt insbesondere für die ihr im Rahmen des Anlageprozesses zugeteilten Aufgaben, ihre Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess sowie für Vorgänge in Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen und den direkten Kontakt mit Anlegern. Für solche Aufgaben kann sie Dritte nur mit Zustimmung des Stiftungsrats 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.

Wo die Geschäftsführung Dritte beizieht, ist sie für das Vertragsmanagement sowie die sorgfältige Auswahl, Instruktion und Überwachung der beauftragten Dritten verantwortlich.

2.3.4 Kompetenz-Rücknahme und Weisungsrecht des Stiftungsrats

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

3 Detailorganisation

3.1 Für den Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten gültige Bestimmungen

3.1.1 Unabhängigkeit

Die Mitglieder des Stiftungsrats und der internen Organisationseinheiten (die beiden letztgenannten nachfolgend «die Gremien») üben ihre Tätigkeit unabhängig aus. Ihr Handeln ist auf die Interessen der Gesamtheit der Anleger ausgerichtet.



3.1.2 Zusammenarbeit

Die Mitglieder der Gremien arbeiten untereinander und mit anderen Gremien eng zusammen und pflegen einen formellen wie informellen Austausch (Sparring).

3.1.3 Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen

Die Gremien halten Sitzungen ab, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal jährlich. Sie orientieren sich dabei an der Jahresplanung (vgl. Ziff. 1.3). Jedes Mitglied eines Gremiums kann die Einberufung einer Sitzung dieses Gremiums verlangen.

Die Sitzungen des Stiftungsrats und der Anlagekommission werden durch deren 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 Gremiums anwesend und einverstanden sind.

3.1.4 Abhalten von Sitzungen (inkl. Zirkularbeschlüsse)

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

Die Gremien 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 Gremien sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer 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 Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.

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

3.1.7 Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Stiftungsrats sowie der Geschäftsführer zeichnen kollektiv zu zweien. Sie werden in das Handelsregister eingetragen. Der Stiftungsrat kann weitere Personen bestimmen, die als Zeichnungsberechtigte in das Handelsregister eingetragen werden.



Die Zeichnungsberechtigung im internen Verhältnis richtet sich nach einer vom Geschäftsführer zu erlassenden Richtlinie.

3.2 Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen im Rahmen der Anlage des Anlagevermögens sind nachfolgend unter einem separaten Titel geregelt (Ziff. 4). Dasselbe gilt für die Finanzkompetenzen der Geschäftsführung im Rahmen der Verwaltungsrechnung.

Die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission sind befugt, zu Lasten der Verwaltungsrechnung diejenigen administrativen Auslagen zu tätigen, welche sich aus der pflichtgemässen Wahrnehmung ihrer Funktionen ergeben.

3.2.1 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

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

3.2.2 Protokollierung und Pendenzenliste

Über jede Sitzung ist mindestens ein Beschlussprotokoll zu führen. Es ist vom Präsidenten des Gremiums 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 Gremium führt eine Pendenzenliste und aktualisiert sie laufend, mindestens bei jeder Sitzung. Sie wird als Anhang dem Protokoll beigefügt.

3.3 Stiftungsrat

3.3.1 Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung

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

3.3.2 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 erfordern, entscheidet der Stiftungsratspräsident allein. Er informiert die Mitglieder des Stiftungsrats so rasch wie möglich. Das Geschäft wird anlässlich der nächsten Stiftungsratssitzung traktantiert 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.

3.3.3 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.

3.3.4 Beisitz in der Anlagekommission

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

3.4 Anlagekommission

3.4.1 Mitglieder und Präsidium

Die Anlagekommission besteht aus drei bis vier Mitgliedern. 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

Die Amtsdauer der Mitglieder der Anlagekommission beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist möglich.

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

3.4.2 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.

Der Geschäftsführer stellt den Informationsfluss zwischen den Gremien sicher und fördert den informellen Austausch.



3.5 Geschäftsführung

3.5.1 Geschäftsführer

Der Stiftungsrat bestimmt die Person des Geschäftsführers. Er wird von der Stiftung angestellt und ist direkt dem Stiftungsrat unterstellt.

3.5.2 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.

3.5.3 Organisation der Geschäftsführung

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

Er ist zuständig für die Etablierung einer angemessenen Organisation für die Geschäftsführung sowie eines internen Kontrollsystems (IKS). Er erlässt die für den Betrieb der Geschäftsführung notwendigen Richtlinien und Weisungen.

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

3.5.4 Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung

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

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 Stiftungsratspräsidenten nötig.

3.5.5 Sicherstellung von Dokumentation und Informationen

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

Sie ist 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.



3.5.6 Datenschutz und -sicherheit

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

3.5.7 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 des Stiftungsrats und internen Organisationseinheiten spezifisch in Bezug auf die Anlage des Anlagevermögens. Sie gelten für sämtliche Anlagegruppen.

4.2 Kompetenzrahmen

Die je pro Anlagegruppe geltenden Anlagerichtlinien sowie die Vorgaben des Stiftungsrats zur Vermögensanlage, insbesondere im Rahmen der Anlagestrategie sowie der strategischen Aufträge, sind in jedem Fall zu beachten.

4.3 Kompetenzen im Anlageprozess

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

- a Über Kauf in die Bestandsliegenschaften und Verkauf aus den Bestandsliegenschaften mit einem Volumen unter CHF 15 Mio. entscheidet die Geschäftsführung allein;
- b Über Kauf in die Bestandsliegenschaften und Verkauf aus den Bestandsliegenschaften mit einem Volumen ab CHF 15 Mio., jedoch unter CHF 30 Mio., ist zusätzlich die Zustimmung der Anlagekommission erforderlich;
- c Über Kauf in die Bestandsliegenschaften und Verkauf aus den Bestandsliegenschaften 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 auch 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.



4.4 Kompetenzen im Asset Management und im Development & Construction Management

Für Aufwendungen und Investitionen durch das Asset Management sowie durch das Development & Construction Management (Werterhaltung und Wertsteigerung bestehender Objekte) gilt dieselbe Kompetenzordnung wie auch im Anlageprozess (Ziff. 4.3 vorstehend).

4.5 Vorbereitung und Ausführung

Die Vorbereitung und Antragstellung zu sämtlichen Entscheiden erfolgen 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.

5 Kontroll- und Steuerungsprozess

5.1 Steuerung und Instrumente

Der Stiftungsrat ist zuständig für die Instruktion und Kontrolle der internen Organisationseinheiten sowie von Dritten, an die er Aufgaben delegiert hat. Er nimmt diese Aufgaben gemäss den Bestimmungen in diesem Reglement wahr.

Steuerungsinstrumente sind die Kompetenzordnungen in Reglementen und Richtlinien, die Festlegungen im Rahmen des Strategie- und Risikoprozesses (v.a. die strategischen Aufträge), die Budgetierung der Verwaltungsrechnung sowie Zielvereinbarungen im Bereich der personellen Führung.

Kontrollinstrumente sind schriftliche und mündliche Berichterstattungen, die Einsitznahme in Sitzungen sowie der Bericht des Compliance Offices.

5.2 Berichterstattung

5.2.1 Durch die Anlagekommission

Die Anlagekommission erstattet dem Stiftungsrat Bericht über das Kerngeschäft der Stiftung.

Dazu erstellt sie in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung einen Portfoliobericht zu jeder Anlagegruppe zu Händen des Stiftungsrats. Der Bericht enthält insbesondere die wesentlichen 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.

Der Bericht äussert sich ferner zur Einhaltung der Anlagerichtlinien.



5.2.2 Durch die Geschäftsführung an die Anlagekommission

Die Geschäftsführung erstattet der Anlagekommission Bericht über ihre Tätigkeiten im Bereich des Kerngeschäfts der Stiftung.

Zur Berichterstattung im Kerngeschäft der Stiftung erstellt sie in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung einen Bericht über die Geschäfts- und Anlagetätigkeit im Kerngeschäft der Stiftung. Der Bericht hat insbesondere die folgenden Punkte zu umfassen:

- a Finanzkennzahlen zu den Anlagegruppen (KGAST Kennzahlen und Prognose)
- b Entscheide im Portfolio Management
- c massgebliche Entscheide im Objekt- und Property-Management

Die Anlagekommission kann jederzeit weitere Vorgaben treffen.

5.2.3 Durch die Geschäftsführung an den Stiftungsrat

Die Geschäftsführung berichtet dem Stiftungsrat in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung über den Geschäftsgang sowie zu ihrer Organisation.

5.2.4 Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten

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

6 Bewertung der Liegenschaften

6.1 Schätzungsexperten

Die Regelung zu den Schätzungsexperten findet sich im Stiftungsreglement.

6.2 Bewertungsrichtlinien

Die Bewertungsrichtlinien sind ebenfalls im Stiftungsreglement festgelegt.

6.3 Berichterstattung der Schätzungsexperten

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

- a Die Schätzungsexperten 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.



6.4 Bewertungszeitpunkt

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich einmal pro Jahr zum Hauptabschluss. Bei Sachverhalten, welche den Marktwert wesentlich beeinflussen, kann eine unterjährige Marktwertanpassung zum jeweiligen Quartalsende erfolgen.

6.5 Bewertungsbericht

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres hat die Geschäftsführung zuhanden des Stiftungsrats und der Revisionsstelle einen Bewertungsbericht auf Basis der Schätzungsgutachten zu erstellen und die Werte zu bestätigen.

7 Schlussbestimmungen

Die Revision dieses Organisationsreglement wurde vom Stiftungsrat am 21.08.2024 genehmigt. Es tritt mit der Genehmigung des revidierten Stiftungsreglements durch die Anlegerversammlung am 04.12.2024 in Kraft und ersetzt auf diesen Zeitpunkt alle früheren Organisationsreglemente.

Zürich, 04.12.2024 Der Präsident

Die Vizepräsidentin

Christian Felix

Franziska Bur