

# ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



**Prospekt** für die Anlagegruppen



## Rechtliche Grundlagen

Der Stiftungsrat erlässt diesen Prospekt gestützt auf die Statuten und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des übergeordneten Rechts und der Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Die im Prospekt gewählte Geschlechterform bezieht sich explizit und stets auf alle Geschlechter.

### Impressum

Art	Prospekt
Datum	24.01.2024
Gremium	Stiftungsrat
Inkraftsetzung	01.02.2024



## Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen	2
Zweck des Prospektes	4
Charakteristiken von ECOREAL	4
Organe	5
Anlageprozess, Anlageentscheide und Kompetenzen	7
Anlagerichtlinien	7
Risiken der Anlagegruppen	7
Ansprüche an die Anlagegruppen	8
Schlussbestimmungen	9

### Beilagen, als integrale Bestandteile des Prospektes

- EAST Anlagerichtlinie SUISSESELECT
- EAST Anlagerichtlinie SUISSECORE PLUS
- EAST Gebühren- und Kostenreglement



## Zweck des Prospektes

In der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) ist im Titel Information und Auskunft (Art. 35 ff. ASV) eine Prospektspflicht vorgesehen. Der Prospekt soll alle für einen Anleger wesentlichen Bestimmungen zusammenfassen, welche im Detail in den Statuten, im Stiftungsreglement, im Organisationsreglement, in den Anlage-richtlinien sowie im Gebühren- und Kostenreglement verbindlich geregelt sind. Der Prospekt als Zusammenfassung entfaltet indessen keine eigene Rechtsverbindlichkeit.

## Charakteristiken von ECOREAL

### Stiftung und Stiftungszweck

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (ECOREAL) ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Weitere rechtliche Grundlagen von Anlagestiftungen sind in den Art. 53g – Art. 53k BVG sowie in der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) enthalten.

Die Anlagestiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital kollektiv in Immobilien anzulegen und zu verwalten. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie unterschiedliche Anlagegruppen gründen und sich mit dem Anlagevermögen an Gesellschaften oder Anlagenfonds beteiligen, deren Zweck der Erwerb und Verkauf, die Bewirtschaftung und Verwaltung von eigenen Immobilien ist. Sie kann eine Tochtergesellschaft gründen, welche ausschliesslich dem Zweck der Geschäftsführung der Stiftung dient.

### Anleger / Anlegerkreis

Anleger sind ausschliesslich Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen. Anleger ist, wer den Beitritt erklärt und eine erste Kapitalzusage getätigt hat.

### Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich

### Schätzungsexperte

WüestPartner AG, Zürich (für die überwiegende Mehrheit der Immobilien)  
Ri Immo AG, Volketswil (für einen kleinen Teil der Immobilien)



## Weitere Informationen zur Anlagestiftung

Das Geschäftsjahr der Stiftung beginnt jeweils am 1. Oktober und endet am 30. September.

Der Stiftungsrat befindet jährlich über Ausschüttung oder Reinvestition (Thesaurierung) der Erträge und Kapitalgewinne der Anlagen.

Die Stiftung hat sich den KGAST-Richtlinien unterstellt. Dies betrifft u.a. den transparenten Rechnungsausweis mit standardisierten Kennzahlen sowie die Umsetzung der Loyalitätsvorschriften, die für Personen gelten, welche für die Stiftung handeln.

## Organe

### Anlageversammlung

Die Anlegerversammlung nimmt die ihr vom Gesetz und den Statuten zugewiesenen Aufgaben wahr. Dazu gehört insbesondere die Regelung sämtlicher für die Stiftung massgeblichen Bereiche, namentlich die Stiftungsorganisation, die Anlage-tätigkeit sowie die Anlegerrechte und -pflichten.

Die Statuten übertragen dem Stiftungsrat die Regelungsbefugnis betreffend Erlass und Genehmigung der Änderung von Spezialreglementen, einschliesslich der An-lagerichtlinien. Auch das Recht, das Präsidium des Stiftungsrats zu wählen, wird von den Statuten dem Stiftungsrat übertragen.

Die Anlegerversammlung übt ihre Aufgaben im Wesentlichen dadurch aus, dass sie den Stiftungsrat und die Revisionsstelle wählt sowie die vom Stiftungsrat vorgelegten Reglemente sowie die Jahresrechnung genehmigt. Das Stimmrecht der An-leger richtet sich nach dem Anteil am Anlagevermögen der betroffenen Anlage-gruppen.

### Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ. Er legt die geeignete Betriebsor-ganisation fest, indem er im Organisationsreglement Aufgaben an Organe dele-giert und ihnen Rechte und Pflichten zuteilt. Er schafft zudem Steuerungs- und Kon-trollmechanismen, welche die ordnungsgemässe Zusammenarbeit der Organe re-geln.

Unter seinen statutarischen Aufgaben, welche er nicht weiter übertragen darf, sind aus Anlegersicht die folgenden wesentlich:

- Festlegung der Geschäftspolitik
- Erlass der Anlagerichtlinien
- Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen
- Ernennung der Schätzungsexperten



- Entscheid über Ausschüttung oder Thesaurierung
- Erlass von Regelungen zur Anlage des Anlagevermögens, zu den Gebühren und Kosten sowie zur Bewertung und Überwachung
- Bestimmung der Mitglieder Anlagekommission
- Bestimmung des Geschäftsführers

Darüber hinaus hat sich der Stiftungsrat im Organisationsreglement die Wahrnehmung folgender Aufgaben vorbehalten:

- Ausgabe von neuen Ansprüchen
- Entscheidungen im Anlageprozess
- Führungs- und Kontrollaufgaben
- Erlass von Weisungen an den Geschäftsführer

Der Stiftungsrat hat zur Wahrnehmung der ihm von Gesetz und Anlegerversammlung aufgetragenen Aufgaben das Organ Geschäftsführung als stiftungsinterne Organisationseinheit geschaffen, welcher eine hauptverantwortliche natürliche Person (Geschäftsführer, im Geschäftsverkehr auch CEO genannt) vorsteht. Der Stiftungsrat hat im Organisationsreglement der Geschäftsführung die Führung der Geschäfte der Anlagestiftung übertragen und Vorschriften dazu erlassen.

Ferner hat der Stiftungsrat das Organ Anlagekommission geschaffen, welche aus externen (natürlichen) Fachpersonen zusammengesetzt ist. Der Stiftungsrat hat der Anlagekommission im Organisationsreglement Aufgaben und Pflichten im Zusammenhang mit der Anlage des Anlagevermögens übertragen.

Während die Oberleitung der Vermögensanlage von der Geschäftsführung im Zusammenspiel mit der Anlagekommission wahrgenommen wird, kann die Geschäftsführung für die Vorbereitung und Ausführung der Anlageentscheide auf Vertragsbasis Dritte beiziehen. Der Stiftungsrat hat sich vorbehalten, wesentliche externe Mandate (z.B. Führung der Anlagebuchhaltung) auf Antrag der Geschäftsführung selber zu vergeben.

## **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Stiftung umfassend nach Massgabe der Bestimmungen im Organisationsreglement und vertritt sie nach aussen. Zu den Aufgaben, welche aus Anlegersicht wesentlich sind, gehören:

- Verkehr mit Anlegern
- Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, inkl. Anlegerverzeichnis und Management der Anleger
- Rechte und Pflichten im Rahmen des Anlageprozesses (z.B. Anlageentscheide innerhalb der vom Stiftungsrat definierten Kompetenzen sowie entsprechende Anträge an die Anlagekommission, wenn das Anlagegeschäft die Kompetenzen der Geschäftsführung übersteigt)
- Erstellen des jährlichen Bewertungsberichtes
- Berechnung der Inventarwerte



- Wahrnehmung der Informationspflichten

Die Geschäftsführung nimmt die ihr übertragenen Funktionen durch eigenes Personal (Angestellte der Stiftung) wahr. Aufgaben ausserhalb der zentralen Funktionen kann sie an Dritte delegieren. Dies trifft insbesondere für Bereiche der Bau- und Projektentwicklung sowie der Immobilienverwaltung zu.

### **Anlagekommission**

Die Anlagekommission nimmt die ihr vom Stiftungsrat im Organisationsreglement zugewiesenen Aufgaben im Bereich der Anlage des Anlagevermögens wahr. Sie trifft Anlageentscheide innerhalb der im Organisationsreglement vorgesehenen Kompetenzen.

## **Anlageprozess, Anlageentscheide und Kompetenzen**

Spezifisch für die Anlage des Anlagevermögens hat der Stiftungsrat im Organisationsreglement Regelungen für den Anlageprozess erlassen. Im Zentrum steht die Festlegung der Kompetenzen im Anlageprozess:

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

## **Anlagerichtlinien**

Die Anlagerichtlinien für die Anlagegruppen SUISSECORE PLUS sowie SUISSESELECT sind als integrierender Anhang diesem Prospekt beigefügt.

## **Risiken der Anlagegruppen**

Die Bewertungsrisiken für die Immobilien Anlagen bestehen im vom jeweiligen Anlagefokus der Anlagegruppen definierten – und aus Anlegersicht gewollten – Ausmass. Dies trifft auch auf die Neu- und Umbauprojekte zu. Bei der geografischen Verteilung der Liegenschaften bestehen Schwergewichtsbildungen im



schweizerischen Mittelland (Ostschweiz bis Bern), in der Nordwestschweiz und im Tessin. Bei den Wohnliegenschaften liegt das Schwergewicht bei mittelpreisigen Wohneinheiten. Die Mieter der Gewerbeliegenschaften sind sowohl branchenmässig wie auch mietermässig breit verteilt. Es bestehen Leerstandsrisiken.

Die Finanzierungsrisiken sind vermindert einerseits durch die geringe Fremdfinanzierung und andererseits durch eine Neu- und Umbautätigkeit, welche bezüglich des Mittelbedarfs zeitlich und betraglich dem geschäftsbedingten Cashflow angepasst und mit der Ausschüttungs- bzw. Thesaurierungspolitik abgestimmt sind.

Bei der Abwicklung von Anlageentscheidungen, im Vertragswesen und in der Liegenschaftenverwaltung bestehen operationelle Risiken.

Durch die im Organisationsreglement definierten Führungs- und Kontrollmassnahmen sowie durch den Einsatz von befähigtem Personal und sorgfältig bestellten Funktionsträgern kehrt der Stiftungsrat zusammen mit den anderen Organen alles Notwendige vor, um diese Risiken zu vermindern und um die Renditechancen auszuschöpfen.

## Ansprüche an die Anlagegruppen

### Inhalt eines Anspruchs

Eine Anlagegruppe besteht aus Immobilien, sonstigen Aktiven (wie Flüssige Mittel, Heizölvorräte etc.), Fremdkapital, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen. Dagegen steht die Summe aller gleichen nennwertlosen Ansprüche der in dieser Anlagegruppe investierten Anleger. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden in einem geschlossenen Buchungskreis erfasst und den Anlegern bestätigt. Ansprüche am Vermögen einer Anlagegruppe haben ausnahmslos die entsprechenden Anleger.

### Wert eines Anspruchs

Der Wert eines Anspruchs ergibt sich nach dem jeweils per Quartalsende ermittelten Nettovermögen (NAV = Net Asset Value) geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe von der Stiftung ausgegebenen Ansprüche. Das Nettovermögen entspricht der Summe aller Aktiven dieser Anlagegruppe, vermindert um Verbindlichkeiten. Die Liegenschaften werden von unabhängigen anerkannten Schätzungs-experten bewertet. Für die Liegenschaften werden die beim Verkauf voraussichtlich anfallenden Steuern geschätzt und vom Wert abgezogen. Für die weiteren von der Stiftung angewendeten Bewertungsgrundsätze wird auf das Organisationsreglement verwiesen.



## **Ausgabe von Ansprüchen**

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt mittels Kapitalabrufen der Stiftung oder im Austausch mit Sacheinlagen. Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem auf ein Quartalsende ermittelten Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabe-kommission. Sacheinlagen sind inhaltlich und organisatorisch an zusätzliche ge-setzliche Anforderungen geknüpft, beispielsweise an die unabhängige Bewertung und an die Mitwirkung des Stiftungsrats.

## **Rücknahme von Ansprüchen**

Anleger können ihre Ansprüche ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf Ende eines Geschäftsjahres an die Stiftung zurückgeben. Bei Vor-liegen besonderer Verhältnisse, namentlich bei Liquiditätsengpässen, kann die Ge-schäftsführung mit Zustimmung des Stiftungsrats zum Schutz der Stiftung und zur Sicherstellung der Interessen aller Anleger einen Aufschub von maximal 12 Mona-ten anordnen. Danach kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversamm-lung die Kündigung um weitere maximal 12 Monate aufschieben. Während der Kündigungsfrist bleiben die Anlegerrechte erhalten.

## **Kein freier Handel von Ansprüchen**

Ein freier Handel von Ansprüchen ausserhalb der Stiftung ist nicht erlaubt. Die Ge-schäftsführung kann beauftragt werden, während der Kündigungsfrist einen ande-ren Anleger für die ganze oder teilweise Übernahme der Ansprüche (Zession) zu suchen. Die Stiftung kann die Weiterplatzierung nicht garantieren. Für eine Weiter-platzierung sind eine schriftliche Vereinbarung zwischen den beiden Anlegern so-wie die schriftliche Zustimmung der Geschäftsführung notwendig. Ein solcher Übertrag (in der Regel Zession) erfolgt kommissions- und gebührenfrei.

Das Gebühren- und Kostenreglement ist als integrierender Anhang diesem Pros-pekt beigefügt.

## **Schlussbestimmungen**

Der Prospekt wurde vom Stiftungsrat am 24.01.2024 genehmigt. Er tritt per 01.02.2024 in Kraft und ersetzt auf diesen Zeitpunkt alle früheren Prospekte.

Christian Felix  
Präsident des Stiftungsrates

Bruno Christen  
Mitglied des Stiftungsrates

# Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
2	Anlagefokus	1
3	Zulässige Anlagen	2
4	Anlagerestriktionen	2
5	Kreditaufnahme	3
6	Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe	3
7	Liquiditätshaltung	4
8	Anpassung an ausserordentliche Umstände	4
9	Schlussbestimmungen	4

## 1 Grundlagen

- 1.1 Diesen Anlagerichtlinien übergeordnet sind folgende rechtliche und interne Bestimmungen: Die Anlagevorschriften der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge bzw. die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die Statuten der Stiftung und das Stiftungsreglement.
- 1.2 Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

## 2 Anlagefokus

- 2.1 Die Anlagegruppe verfolgt das Ziel, in der Schweiz durch Immobilieninvestitionen in ausgewählte Liegenschaften, deren aktive Bewirtschaftung, deren Restrukturierung und gegebenenfalls deren Weiterverkauf, risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Anlagegruppe und für ihre Anleger zu erzielen.
- 2.2 Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit spezieller, kommerzieller Nutzung.
- 2.3 Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:



- a) 70% bis 100% Spezial-, Gewerbe- und Büroliegenschaften
- b) 0% bis 30% Wohnliegenschaften
- c) 0% bis 30% Hotel
- d) 0% bis 30% Spitäler

### 3 Zulässige Anlagen

- 3.1 Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.
- 3.2 Zulässige Anlagen nach Ziff. I können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- 3.3 Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:
  - Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die sich im Alleineigentum der Stiftung befinden.
  - Kollektive Anlagen sind gemeinschaftlich angelegte Vermögensteile verschiedener Anleger. Ihnen gleichgestellt sind institutionelle Anlagefonds, die ausschliesslich einer Vorsorgeeinrichtung dienen. Die Anlagegruppe kann sich an kollektiven Anlagen beteiligen, sofern:
    - diese ihrerseits die Anlagen gemäss Ziff. I vornehmen.
    - die Organisationsform der kollektiven Anlage bezüglich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung, sowie Kauf und Rücknahme der Ansprüche so geregelt ist, dass die Interessen der daran beteiligten Anleger in nachvollziehbarer Weise gewahrt sind.
    - die Vermögenswerte im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden können.
    - diese angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht haben.
- 3.4 Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

### 4 Anlagerestriktionen

- 4.1 Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- 4.2 Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.
- 4.3 Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich des Erwerbs, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.



- 4.4 Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.
- 4.5 Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- 4.6 Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht: a) der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder b) von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde.
- 4.7 Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.
- 4.8 Immobilienanlagen in börsenkotierte Anlagen sind nicht zulässig.

## 5 Kreditaufnahme

- 5.1 Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33 Prozent des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- 5.2 Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:
  - a) zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
  - b) im Interesse der Anleger liegt.
- 5.3 Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

## 6 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe

- 6.1 Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke liegen.
- 6.2 Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- 6.3 Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- 6.4 Sie kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.

## 7 Liquiditätshaltung

- 7.1 Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Teil des Anlagegruppenvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln, in Obligationen und Schuldverschreibungen aller Arten und Währungen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von max. 12 Monaten angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.
- 7.2 Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit bei in der Schweiz domizilierten Banken sowie von Geldmarktanlagen oder Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art und in CHF mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden.
- 7.3 Geldmarktanlagen müssen ein Rating einer anerkannten Ratingagentur von mindestens A-2 (Standard & Poor's) bzw. P-2 (Moody's Investor Service) aufweisen. Als Mindestanforderung für den Erwerb von Obligationenanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten gilt ein „Single A“. Soweit kein solches Rating vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.
- 7.4 Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden. Sie müssen ein Rating von mindestens „Single A“ aufweisen.

## 8 Anpassung an ausserordentliche Umstände

Von den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe « SUISSESELEC T» darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung der Anlagestiftung offenzulegen und zu begründen.

## 9 Schlussbestimmungen

- 9.1 Diese Anlagerichtlinien sind in jedem Geschäftsjahr in der ersten Stiftungsratssitzung nach der Anlegerversammlung oder bei Bedarf zu überprüfen und in der Folge gegebenenfalls zu überarbeiten.
- 9.2 Diese Anlagerichtlinien treten mit Beschluss des Stiftungsrates per sofort in Kraft.

18.09.2009	1. Inkraftsetzung
19.10.2010	Revidiert
28.10.2011	Revidiert
27.10.2014	Revidiert

# Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSCORE Plus

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
2	Anlagefokus	1
3	Zulässige Anlagen	2
4	Anlagerestriktionen	3
5	Kreditaufnahme	4
6	Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe	4
7	Liquiditätshaltung	4
8	Anpassung an ausserordentliche Umstände	5
9	Schlussbestimmungen	5

Gestützt auf Art. 9 der Statuten hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien für die Anlagegruppe SUISSECORE PLUS erlassen. Die Anlage- richtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

## 1 Grundlagen

- 1.1 Diesen Anlagerichtlinien übergeordnet sind folgende rechtliche und interne Bestimmungen: Die Anlagevorschriften der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge bzw. die darauf basierenden Fachempfehlungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), die Statuten der Stiftung und das Stiftungsreglement.
- 1.2 Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

## 2 Anlagefokus

- 2.1 Die Anlagegruppe verfolgt das Ziel, durch Immobilieninvestitionen in ausgewählte Liegenschaften, deren aktive Bewirtschaftung, deren Restrukturierung und



gegebenenfalls deren Weiterverkauf risikogerechtes und langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Anlagegruppe und für ihre Anleger zu erzielen.

- 2.2 Die Anlagegruppe verfolgt für ihre Anlagen die «Core Plus» (Opportunitäten)-Strategie
- 2.3 «Core Plus» (Opportunitäten) sind Liegenschaften zur Restrukturierung beziehungsweise zur Schaffung von Mehrwerten. Eine Opportunität kann durch Renovierung, zielorientierte Vermarktung und Vermietung, verbessertes Management, veränderte Finanzierung etc. erzielt werden. Dabei sind auch Projektentwicklungen im Rahmen einer Arrondierung, zum Verkauf oder zukünftigen Beibehaltung im Portfolio möglich.
- 2.4 Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert.
- 2.5 Der geografische Fokus liegt auf der Schweiz mit Schwerpunkt Ostschweiz, West- und Nordwestschweiz sowie Mittelland.
- 2.6 Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung. Bezüglich des Mietermixes stehen dabei die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus.
- 2.7 Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:
  - 60% bis 90% Wohnnutzung
  - 10% bis 40% kommerzielle Nutzung
- 2.8 Die kommerzielle Nutzung teilt sich auf in:
  - 30% bis 80% Geschäftsnutzung (Büro)
  - 20% bis 70% Gewerbenutzung
  - 0% bis 40% übrige kommerzielle Nutzung wie Shoppingcenter und Fachmärkte (max. 30%), Fabrik- oder Lagerhallen (Industrials), Freizeit- oder Parkinganlagen (je max. 10%)
- 2.9 In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis Ende 2014 abgewichen werden.

### **3 Zulässige Anlagen**

- 3.1 Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.
- 3.2 Zulässige Anlagen nach Ziff. 1 können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- 3.3 Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:



- Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die sich im Alleineigentum der Stiftung befinden.
- Kollektive Anlagen sind gemeinschaftlich angelegte Vermögensteile verschiedener Anleger. Ihnen gleichgestellt sind institutionelle Anlagefonds, die ausschliesslich einer Vorsorgeeinrichtung dienen. Die Anlagegruppe kann sich an kollektiven Anlagen beteiligen, sofern:
  - diese ihrerseits die Anlagen gemäss Ziff. I vornehmen;
  - die Organisationsform der kollektiven Anlage bezüglich Festlegung der Anlagerichtlinien, Kompetenzregelung, Anteilsermittlung sowie Kauf und Rücknahme der Anteile so geregelt ist, dass die Interessen der daran beteiligten Anleger in nachvollziehbarer Weise gewahrt sind;
  - die Vermögenswerte im Konkursfall der Kollektivanlage oder deren Depotbank zugunsten der Anleger ausgesondert werden können;
  - diese angemessen diversifiziert sind und eine ausreichende Informations- und Auskunftspflicht haben.

3.4 Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

## 4 Anlagerestriktionen

- 4.1 Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- 4.2 Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Marktwert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.
- 4.3 Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich des Erwerbs, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.
- 4.4 Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.
- 4.5 Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
- 4.6 Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht: a) der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist oder b) von schweizerischen Anlagestiftungen aufgelegt wurde.
- 4.7 Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.



- 4.8 Immobilienanlagen in börsenkotierte Anlagen sind nicht zulässig.
- 4.9 In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Ziff. II, IV, V, und VI bis Ende 2014 abgewichen werden.

## **5 Kreditaufnahme**

- 5.1 Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33 Prozent des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.
- 5.2 Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies:
  - 5.3 zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
  - 5.4 im Interesse der Anleger liegt.
- 5.5 Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

## **6 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe**

- 6.1 Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.
- 6.2 Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- 6.3 Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- 6.4 Sie kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft entweder die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden

## **7 Liquiditätshaltung**

- 7.1 Zur Sicherstellung von Verbindlichkeiten kann ein angemessener Teil des Anlagegruppenvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln, in Obligationen und Schuldverschreibungen aller Arten und Währungen mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von max. 12 Monaten angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.



- 7.2 Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und Zeit bei in der Schweiz domizilierten Banken sowie von Geldmarktanlagen oder Obligationen und Schuldverschreibungen aller Art und in CHF mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten gehalten werden.
- 7.3 Geldmarktanlagen müssen ein Rating einer anerkannten Ratingagentur von mindestens A-2 (Standard & Poor's) bzw. P-2 (Moody's Investor Service) aufweisen. Als Mindestanforderung für den Erwerb von Obligationenanlagen mit maximaler Restlaufzeit von 12 Monaten gilt ein "Single A". Soweit kein solches Rating vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden. Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.
- 7.4 Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden. Sie müssen ein Rating von mindestens "Single A" aufweisen.

## **8 Anpassung an ausserordentliche Umstände**

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung der Anlagestiftung offenzulegen und zu begründen.

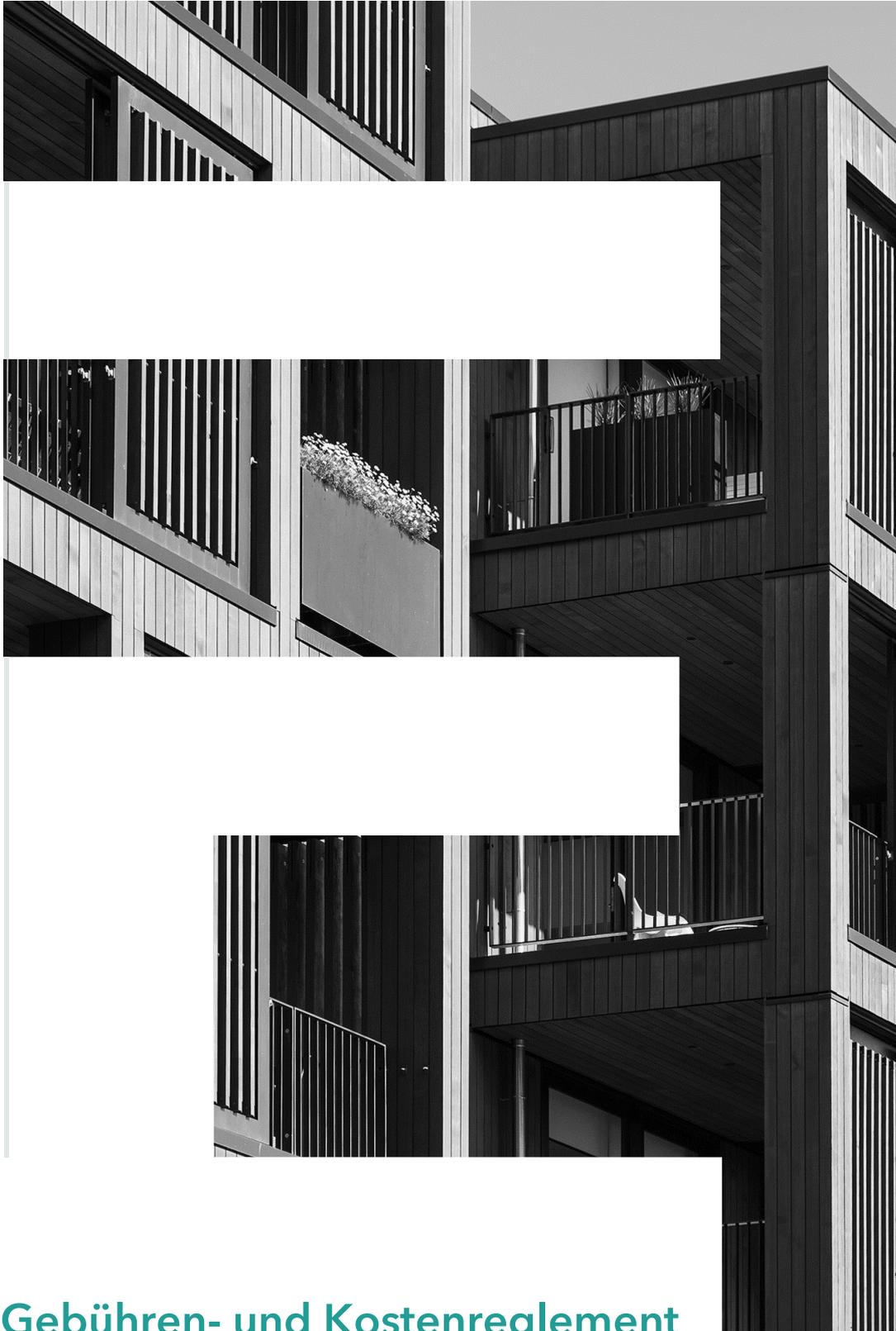
## **9 Schlussbestimmungen**

- 9.1 Diese Anlagerichtlinien sind in jedem Geschäftsjahr in der ersten Stiftungsratssitzung nach der Anlegerversammlung oder bei Bedarf zu überprüfen und in der Folge gegebenenfalls zu überarbeiten.
- 9.2 Diese Anlagerichtlinien treten mit Beschluss des Stiftungsrates per sofort in Kraft.

18.09.2009	1. Inkraftsetzung
19.10.2010	Revidiert
28.10.2011	Revidiert
27.10.2014	Revidiert

# ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



## Gebühren- und Kostenreglement



## Rechtliche Grundlage

Der Stiftungsrat erlässt das vorliegende Gebühren- und Kostenreglement gestützt auf die Statuten und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des übergeordneten Rechts und der Weisungen der Aufsichtsbehörde.

## Impressum

Art	Reglement
Datum	24.01.2024
Gremium	Stiftungsrat
Inkraftsetzung	01.02.2024



## Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlage .....	2
1 Zweck .....	4
2 Kommissionen zu Lasten der Anleger .....	4
3 Kosten zu Lasten der Anlagegruppen .....	4
3.1 Managementgebühr .....	4
3.2 Immobilienbewirtschaftung .....	5
3.3 Kauf- und Verkaufskommission.....	5
3.4 Weitere Kosten und Aufwendungen durch Dritte.....	5
4 KGAST Kennzahlen (insbesondere Betriebsaufwandquote TERISA) .....	6
5 Schlussbestimmungen .....	6



## 1 Zweck

Das Kostenreglement bildet die Rechtsgrundlage für die Geltendmachung von Gebühren und Kosten gegenüber Anlegern und den Anlagegruppen, sowie der Bemessungsgrundlage und der Höhe dieser Gebühren und Kosten.

## 2 Kommissionen zu Lasten der Anleger

Die Stiftung erhebt für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen Ausgabe und Rücknahmekommissionen zu Gunsten der Anlagegruppen.

- Die Ausgabekommission beträgt 0.50% vom Wert des abgerufenen Kapitals.
- Die Rücknahmekommission beträgt 1.00% vom Wert des zurückgenommenen Kapitals.
- Die unter Mitwirkung der Stiftung vermittelte Weiterplatzierung von Ansprüchen erfolgt kommissions- und gebührenfrei.

## 3 Kosten zu Lasten der Anlagegruppen

### 3.1 Managementgebühr

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagegruppen belastet die Stiftung je pro Anlagegruppe eine Managementgebühr von maximal 0.20% p.a. des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe. Die Gebühr wird jährlich auf Basis der in der Verwaltungsrechnung anfallenden Kosten und zu deren Deckung notwendigen Umlagen festgelegt und im Jahresbericht publiziert.



Mit der Managementgebühr entschädigen die Anlagegruppen folgende Leistungen:

- Geschäftsführung und Organisation der Stiftung
- Portfolio-, Construction & Development- und Asset-Management
- Intern erbrachte Aufwendungen im Zusammenhang mit Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung für Projekte.
- Allgemeine Administration
- Kauf- und Verkauf von Immobilien

### **3.2 Immobilienbewirtschaftung**

Durch Dritte erbrachte Verwaltungs- und Bewirtschaftungstätigkeiten werden den Anlagegruppen in Rechnung gestellt. Die Entschädigung beträgt max. 5% des Nettomietzinses abzüglich Leerstände, zuzüglich jeweils geltender MWST. Intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung werden mit der Managementgebühr abgegolten.

### **3.3 Kauf- und Verkaufskommission**

Durch Dritte erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit Kauf und Verkauf von Liegenschaften werden den Anlagegruppen in Rechnung gestellt. Intern erbrachte Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien werden mit der Managementgebühr abgegolten.

### **3.4 Weitere Kosten und Aufwendungen durch Dritte**

Den Anlagegruppen werden ferner folgende von Dritten erbrachten Leistungen belastet:

- Realisierung von Neubauprojekten und Sanierungen
- Aufwendungen und Steuern im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Immobilien (u.a. Notariatskosten, Handänderungssteuern, Maklergebühren)
- Aufwendungen für Baumanagement, Bautreuhand und Bauherrenvertretung
- Honorare für Schätzungen und Prüfung Dienstleistungen im Bereich Buchführung, Immobilienschätzung und Prüfung
- Übrige Verwaltungsaufwände (u.a. Depotbankgebühren, Honorare für Buchführung und Beratung, allgemeine Gebühren und Abgaben)



## 4 KGAST Kennzahlen (insbesondere Betriebsaufwandquote TERISA)

Die Stiftung publiziert in ihrem Jahresbericht die von der KGAST definierten Kennzahlen, u.a. den für den Betriebsaufwand relevanten TERISA GAV und NAV. Die offengelegten Kennzahlen werden durch die Revisionsstelle geprüft.

Der Verzicht auf die Aktivierung von intern erbrachten (Eigen-)Leistungen auf die Immobilien Objekte bzw. Projekte führt zu einer transparenten TERISA Kennzahl, da sämtliche seitens Geschäftsführung erbrachten Leistungen für die Leitung und Verwaltung der Anlagegruppen vollständig in den TER einfließen.

## 5 Schlussbestimmungen

Das Gebühren- und Kostenreglement wurde vom Stiftungsrat am 24.01.2024 revidiert. Es wird per 01.02.2024 in Kraft gesetzt und ersetzt dasjenige vom 23.08.2023.

Christian Felix  
Präsident des Stiftungsrates

Bruno Christen  
Mitglied des Stiftungsrates