

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Stiftungsreglement



Rechtliche Grundlage

Gestützt auf Art. 4 Abs. 1 lit. b ASV sowie Art. 8 Abs. V der Statuten der ECOREAL Schweizerische Anlagestiftung erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Stiftungsreglement.

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

Impressum

Art	Reglement
Datum	21.08.2024
Gremium	Anlegerversammlung
Verfasser	Franziska Bur
Inkraftsetzung	04.12.2024



Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlage	2	
Impressum	2	
Inhaltsverzeichnis	3	
1	Anleger	5
1.1	Zulässige Anleger und Voraussetzungen für die Aufnahme	5
1.2	Folgen des Anspruchserwerbs/einer Kapitalzusage	5
1.3	Rechte der Anleger	5
1.4	Gleichbehandlung	5
1.5	Auskunftsrechte	5
2	Anlagevermögen	6
2.1	Anlagegruppen	6
2.2	Anlage des Anlagevermögens	6
2.3	Verwendung des Jahresergebnisses	6
3	Inhalt und Wert eines Anspruchs	6
3.1	Wert eines Anspruchs	6
3.2	Nettovermögen (NAV)	6
3.3	Bewertung von Immobilien	7
3.4	Bewertung von anderen Vermögenswerten	7
3.5	Festlegung des Inventarwerts	7
4	Ausgabe von Ansprüchen	7
4.1	Ausgabe und Ausgebepreis	7
4.2	Beschränkung von Ausgaben	7
4.3	Verbot des Handels mit Ansprüchen	7
4.4	Sacheinlagen	7
5	Rücknahme von Ansprüchen	8
5.1	Kündigungsfrist und -termine	8
5.2	Rücknahmepreis	8
5.3	Aufschub der Rücknahmen	8
5.4	Zusätzlicher Aufschub der Rücknahmen	8
5.5	Beschränkung von Rücknahmen	8
5.6	Zession (Weiterplatzierung von Rücknahmen)	9
6	Kapitalzusagen	9
6.1	Entgegennahme von Kapitalzusagen	9
6.2	Abrufe von Kapitalzusagen	9
7	Stiftungsorgane	10
7.1	Anlegerversammlung	10
7.2	Stiftungsrat	10
7.3	Revisionsstelle	11



8	Organisation	11
8.1	Übertragung von Rechten und Pflichten	11
8.2	Anlagekommission	11
8.3	Geschäftsführung	11
8.4	Übertragung von Aufgaben an Dritte	11
8.5	Kontrolle	12
9	Geschäftsjahr und Geschäftsbericht	12
9.1	Geschäftsjahr	12
9.2	Geschäftsbericht	12
10	Depotbank	12
11	Schätzungsexperten	12
12	Beschlussfassung und Inkrafttreten	13



1 Anleger

1.1 Zulässige Anleger und Voraussetzungen für die Aufnahme

Nur Einrichtungen i.S. Art. 5 der Statuten können Anleger werden.

Wer als Anleger in die Stiftung aufgenommen werden will, stellt ein schriftliches Aufnahmegesuch. Darin ist nachzuweisen, dass die interessierte Einrichtung die Voraussetzungen nach Art. 5 der Statuten erfüllt. Sie muss zugleich mindestens einen Anspruch einer Anlagegruppe erwerben resp. eine entsprechende Kapitalzusage machen wollen.

Die Stiftung entscheidet über die Aufnahme. Sie kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen. Ebenso kann sie die Ausgabe weiterer Ansprüche an bestehende Anleger ohne Angabe von Gründen ablehnen.

1.2 Folgen des Anspruchserwerbs/einer Kapitalzusage

Mit dem Erwerb eines Anspruchs oder mit einer verbindlichen Kapitalzusage anerkennt der Anleger die Rechtsgrundlagen der Stiftung, insbesondere die Statuten, das Stiftungsreglement und das Organisationsreglement sowie die basierend darauf erlassenen Regelungen.

Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.

1.3 Rechte der Anleger

Jeder Anleger hat das Recht auf Teilnahme an der Anlegerversammlung und Mitwirkung bei deren Beschlussfassung, auf Auskunft und Information sowie auf eine entsprechende Quote am jährlichen Erfolg der jeweiligen Anlagegruppe.

1.4 Gleichbehandlung

Die Stiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung.

1.5 Auskunftsrechte

Die Anleger können von der Stiftung jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen.

Das Auskunftsrecht eines Anlegers bezieht sich jeweils nur auf die Anlagegruppe/n, in die er investiert ist.

Das Auskunftsrecht oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrats verweigert werden, wenn schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse der Stiftung oder von Dritten gefährdet sind.



2 Anlagevermögen

2.1 Anlagegruppen

Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen. Sie halten inländische oder ausländische Immobilien i.S. von Art. 27 ASV.

Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und nicht entziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere. Sie werden buchhalterisch erfasst.

Anlagegruppen mit ausländischen Immobilien können auch in einer anderen Währung als in Schweizer Franken geführt werden.

2.2 Anlage des Anlagevermögens

Der Stiftungsrat erlässt für jede Anlagegruppe Anlagerichtlinien, welche den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen für die Anlagegruppe vollständig und klar darlegen.

2.3 Verwendung des Jahresergebnisses

Der Gesamterfolg des Rechnungsjahrs einer jeden Anlagegruppe steht den in diese Anlagegruppe investierten Anlegern entsprechend der Anzahl ihrer Ansprüche zu. Er wird in die Anlagegruppe reinvestiert oder an die Anleger ausgeschüttet.

Der Stiftungsrat bestimmt über Thesaurierung oder Ausschüttung.

3 Inhalt und Wert eines Anspruchs

3.1 Wert eines Anspruchs

Bei der Erstemission von Ansprüchen einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis eines Anspruchs.

Nach der Erstemission bemisst sich der Inventarwert (vgl. Ziff. 3.5) eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen (NAV) am Stichtag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.

3.2 Nettovermögen (NAV)

Das Nettovermögen (NAV) einer Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Die bei der Veräusserung der Grundstücke voraussichtlich anfallenden Steuern werden abgezogen.

Die Aktiven und Passiven sind nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 zu bewerten.



3.3 Bewertung von Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften richtet sich nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode.

Die Schätzung von Liegenschaften erfolgt durch einen Schätzungsexperten, vgl. Titel 11. Bei Schätzungen von Liegenschaften im Ausland kann ein ausländischer Schätzungsexperte beigezogen werden. Der Schätzungsexperte prüft das Ergebnis des ausländischen Schätzungsexperten; es muss ihm plausibel erscheinen. Der ausländische Experte muss ausreichend qualifiziert und unabhängig sein.

3.4 Bewertung von anderen Vermögenswerten

Bei kotierten Kollektivanlagen erfolgt die Bewertung nach deren Kurswert.

Die Bewertung von nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Administrator zuletzt bekannt gegebenen Inventarwertes, abzüglich allfälliger Kommissionen.

Die Bewertungsmethoden werden im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

3.5 Festlegung des Inventarwerts

Der Inventarwert eines Anspruchs wird per Ende des Geschäftsjahrs sowie mindestens für jeden Tag berechnet, an dem Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden können.

4 Ausgabe von Ansprüchen

4.1 Ausgabe und Ausgabepreis

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch Emission, mittels Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen. Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission.

4.2 Beschränkung von Ausgaben

Der Stiftungsrat kann die Ausgabe von Ansprüchen im Interesse der in einer Anlagegruppe investierten Anleger vorübergehend einstellen.

4.3 Verbot des Handels mit Ansprüchen

Ein freier Handel mit Ansprüchen ist nicht zulässig. Zur Möglichkeit der Zession, vgl. nachfolgend, Ziff. 5.6.

4.4 Sacheinlagen

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der jeweiligen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Der Preis einer als Sacheinlage zu übernehmenden Immobilie muss durch einen Schätzungsexperten nach Titel 11 bestimmt und von einem zweiten, vom ersten unabhängigen Schätzungsexperten geprüft werden.

Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht, in dem die Sacheinlagen einzeln mit ihrem Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie der Anzahl der dafür ausgegebenen Ansprüche aufgeführt werden. Der Bericht hat ausserdem Art, Ort und Bruttorendite der Sacheinlage pro Objekt aufzuführen.

Die Revisionsstelle übernimmt die ihr von Gesetz und Verordnung in Zusammenhang mit Sacheinlagen zugeschriebenen Aufgaben.

5 Rücknahme von Ansprüchen

5.1 Kündigungsfrist und -termine

Anleger können unter Wahrung einer Frist von 18 Monaten auf Ende eines Geschäftsjahres die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung verlangen.

5.2 Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem von der Revisionsstelle geprüften und von der Anlegerversammlung genehmigten Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.

5.3 Aufschub der Rücknahmen

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, namentlich zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für eine oder mehrere Anlagegruppen um 12 Monate aufschieben.

In diesem Fall entspricht der Rücknahmepreis dem Rücknahmewert am Ende des Aufschubs. Während des Aufschubs bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

Die Geschäftsführung teilt den betroffenen Anlegern den Aufschub mit.

5.4 Zusätzlicher Aufschub der Rücknahmen

Mit Zustimmung der Anlegerversammlung kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für eine oder mehrere Anlagegruppe um zusätzliche 12 Monate aufschieben.

In diesem Fall entspricht der Rücknahmepreis dem Rücknahmewert am Ende des zusätzlichen Aufschubs. Während des Aufschubs bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

5.5 Beschränkung von Rücknahmen

Die Stiftung nimmt pro Kündigungstermin von allen Anlegern einer Anlagegruppe zusammen maximal 20% der bestehenden Ansprüche zurück.



Wird dieser Prozentsatz durch die pro Kündigungstermin angemeldeten Rücknahmen überschritten, so erfolgen die Rücknahmen für die einzelnen Anleger proportional, im Verhältnis der möglichen zu den angemeldeten Rücknahmen. Die Rücknahme der übrigen Ansprüche verschiebt sich auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, wobei wiederum die maximale Rücknahmequote zu berücksichtigen ist etc.

Die Beschränkung der Rücknahmen und der Aufschub nach den vorstehenden Bestimmungen kommen kumulativ zur Anwendung.

5.6 Zession (Weiterplatzierung von Rücknahmen)

Mit vorgängiger Zustimmung der Geschäftsführung können Ansprüche unter den Anlegern zediert werden. Die Abwicklung der Zession erfolgt schriftlich und ausschliesslich über die Geschäftsführung.

Ist ein Anleger an einer Zession seiner Ansprüche interessiert, so kann er die Geschäftsführung beauftragen, einen anderen Anleger zu suchen, der die zur Rücknahme angemeldeten Ansprüche vor dem Kündigungstermin ganz oder teilweise übernimmt. Die Möglichkeit einer Zession ist nicht garantiert.

Eine Zession erfolgt zu dem im Rahmen eines Quartals- oder Jahresabschlusses ermittelten Inventarwert. Die Kosten richten sich nach dem Gebühren- und Kostenreglement.

Wünschen mehrere Anleger eine Zession ihrer Ansprüche, so werden ihre Aufträge nach der Reihenfolge der Auftragserteilung behandelt.

6 Kapitalzusagen

6.1 Entgegennahme von Kapitalzusagen

Die Stiftung kann verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen entgegennehmen. Kapitalzusagen (inkl. deren Konditionen) werden schriftlich geregelt.

Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen erst mit Zustimmung der Geschäftsführung zu der Kapitalzusage. Die Geschäftsführung kann Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern.

Anleger, die eine Kapitalzusage gemacht haben, bleiben daran gebunden, bis die Stiftung den Betrag der Kapitalzusage vollständig abgerufen hat oder das in der Kapitalzusage vereinbarte Enddatum erreicht ist.

6.2 Abrufe von Kapitalzusagen

Über Abrufe von Kapital aus Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung. Sie ruft Kapital jeweils bei allen Anlegern ab, die eine offene, d.h. noch nicht vollständig erfüllte Kapitalzusage haben. Der Abruf erfolgt jeweils proportional, nach Massgabe aller noch offener Kapitalzusagen aller Anleger.



Ruft die Stiftung Kapitalzusagen ab, sind diese innerhalb von 5 Banktagen fällig. Nach der Fälligkeit ist der Anleger im Verzug, ohne, dass es einer Mahnung bedarf. Der Verzug besteht so lange, bis der Anleger oder an seiner Stelle ein anderer Anleger den von der Stiftung abgerufenen Betrag geleistet hat. Mit dem Verzug erlischt der Anspruch des Anlegers, den aktuell abgerufenen Betrag in die Stiftung einzubringen. Der Anleger bleibt aus der Kapitalzusage im Übrigen jedoch verpflichtet. Der Verzugszinssatz entspricht dem LIBOR-Zins plus 400 Basispunkten.

7 **Stiftungsorgane**

7.1 **Anlegerversammlung**

Die Anlegerversammlung gemäss Art. 8 der Statuten ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der durch die Statuten vorgeschriebenen Form einzuberufen. Sie kann physisch oder virtuell abgehalten werden.

In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Stiftungsrats sowie derjenigen Anleger bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Anlegerversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangt haben.

Der Stiftungsrat führt ein Verzeichnis der Anleger und ihrer Ansprüche (Anlegerverzeichnis). Zur Teilnahme an der Anlegerversammlung ist berechtigt, wer im Zeitpunkt des Versands der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist oder verbindliche Kapitalzusagen geleistet hat, deren Enddatum noch nicht erreicht ist. Personen, die eine verbindliche Kapitalzusage geleistet, aber noch keine Ansprüche erworben haben, sind zur Teilnahme ohne Stimmrecht zugelassen.

Die vorschriftsgemäss einberufene Anlegerversammlung ist - ungeachtet der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen - beschlussfähig.

Der Präsident des Stiftungsrats, bei seiner Abwesenheit der Vizepräsident, hat den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei Abwesenheit beider wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.

Die Wahl der Protokollführer sowie Stimmzähler erfolgt durch die Anlegerversammlung auf Vorschlag des Vorsitzenden.

7.2 **Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat trägt die Verantwortung für die Organisation der Stiftung. Er legt eine geeignete Betriebsorganisation fest. Er schafft Steuerungs- und Kontrollmechanismen, welche die ordnungsgemässe Zusammenarbeit gewährleisten.

Weitere Bestimmungen zu Rechten, Pflichten sowie zur Organisation des Stiftungsrats finden sich in den Statuten sowie im Organisationsreglement.



7.3 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle übernimmt die in den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Aufgaben und Pflichten.

8 Organisation

8.1 Übertragung von Rechten und Pflichten

Art. 9 der Statuten weist dem Stiftungsrat alle Aufgaben und Befugnisse zu, die nicht der Anlegerversammlung vorbehalten sind. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen kann der Stiftungsrat Rechte und Pflichten an interne Organisationseinheiten bzw. an Dritte delegieren (Art. 10 der Statuten).

Die Zuweisung von Rechten und Pflichten an interne Organisationseinheiten bzw. an Dritte erfolgt in diesem Reglement sowie im Organisationsreglement.

8.2 Anlagekommission

Der Stiftungsrat schafft eine interne Organisationseinheit «Anlagekommission». Die Anlagekommission nimmt Rechte und Pflichten in Zusammenhang mit der Anlage des Anlagevermögens wahr. Sie setzt sich aus externen Fachpersonen zusammen. Ihre Mitglieder werden vom Stiftungsrat bestimmt. Regelungen zu den Anforderungen an ihre Mitglieder sowie weitere Bestimmungen zu Rechten, Pflichten sowie zur Organisation der Anlagekommission finden sich im Organisationsreglement.

8.3 Geschäftsführung

Der Stiftungsrat schafft eine interne Organisationseinheit «Geschäftsführung». Der Geschäftsführung steht eine hauptverantwortliche natürliche Person («Geschäftsführer») vor. Die Geschäftsführung führt nach Massgabe der Bestimmungen im Organisationsreglement sowie weiteren Regularien der Stiftung umfassend die Geschäfte der Stiftung. Die zentralen Aufgaben, namentlich im Bereich der Anlage des Anlagevermögens, nimmt sie weitgehend durch eigenes Personal wahr. Weitere Bestimmungen zu Rechten, Pflichten sowie zur Organisation der Geschäftsführung finden sich im Organisationsreglement.

8.4 Übertragung von Aufgaben an Dritte

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.

Wo Aufgaben an Dritte (Beauftragte) übertragen werden, muss die Regelung des Auftrags in einem schriftlichen Vertrag erfolgen. Eine Subdelegation durch den Beauftragten an einen Unterbeauftragten darf nur unter dem Vorbehalt einer vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat erfolgen. Die Kontrolle durch die Stif-



tung und ihre Revisionsstelle muss sich auch auf den Beauftragten und einen allfälligen Unterbeauftragten erstrecken können. Letzterer darf Aufgaben nicht weiter delegieren.

8.5 Kontrolle

Der Stiftungsrat sorgt für eine ausreichende Kontrolle der internen Organisationseinheiten sowie von Dritten. Er achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane sowie die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten.

9 Geschäftsjahr und Geschäftsbericht

9.1 Geschäftsjahr

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

9.2 Geschäftsbericht

Der Geschäftsbericht wird innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs veröffentlicht.

10 Depotbank

Der Stiftungsrat bestimmt eine Depotbank. Sie muss eine Bank nach Artikel 1 Absatz 1 des Bankengesetzes vom 8. November 1934 oder eine Zweigniederlassung einer ausländischen Bank nach Art. 2 Abs. 1 Buchstabe a BankG sein.

11 Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperte/n. Sie müssen die erforderliche Qualifikation aufweisen und unabhängig sein. Massgeblich für die Qualifikation sind die Swiss Valuation Standards (SVS).

Die Schätzungsexperten nehmen die ihnen in diesem Reglement zugeteilten Aufgaben wahr (vgl. Titel 3.3 und 4.4).



12 Beschlussfassung und Inkrafttreten

Dieses Stiftungsreglement wurde vom Stiftungsrat am 21.08.2024 revidiert. Mit Genehmigung der Anlegerversammlung vom 04.12.2024 tritt es in Kraft und ersetzt dasjenige vom 09.12.2019. Es wird der Aufsichtsbehörde zur Kenntnisnahme vorgelegt.