

E C O R E A L

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

www.ecoreal.ch

Stiftungssatzungen, Organisations-, Gebühren- und Kostenreglement sowie Anlagerichtlinien SUISSECORE Plus und SUISSESELECT

Inhalt

Statuten.....	2
Stiftungsreglement.....	5
Organisationsreglement.....	9
Gebühren- und Kostenreglement	12
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden / LOYALITÄTS- & INTEGRITÄTSRICHTLINIEN	13
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSECORE Plus	15
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT	17

Statuten

Name

Artikel 1

Unter dem Namen Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Ecoreal Fondation Suisse de Placement Immobilier
Ecoreal Swiss Real Estate Investment Foundation
(nachstehend „Stiftung“ genannt), wird eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB errichtet.

Sitz

Artikel 2

Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich. Der Stiftungsrat kann den Sitz der Stiftung mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde an einen anderen Ort in der Schweiz verlegen.

Zweck

Artikel 3

Die Stiftung 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 die Verwaltung von eigenen Immobilien ist. Sie kann eine Tochtergesellschaft gründen, welche ausschliesslich dem Zwecke ihrer Geschäftsführung dient.

Aufsicht

Artikel 4

Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Bundes (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV).

Anleger

Artikel 5

Anleger der Stiftung können sein:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b) Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Stiftungsvermögen

Artikel 6

- I. Das Stiftungsvermögen der Anlagestiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen einer oder mehrerer Anlagegruppen.
- II. Das Stammvermögen ist das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen, zuzüglich allfälliger weiterer Zuwendungen, einschliesslich der mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge.
- III. Die Stiftung kann ihr Stammvermögen als Betriebskapital, zur Anlage und zur Begleichung der Liquidationskosten verwenden.
- IV. Das Stammvermögen beträgt bei der Gründung CHF 100'000.-.
- V. Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Das Anlagevermögen kann in mehrere Anlagegruppen aufgliedert werden. Die Anlagegruppen werden rechnerisch selbstständig geführt und sind wirtschaftlich voneinander unabhängig. Jede Anlagegruppe haftet nur für eigene Verbindlichkeiten.
- VI. Für das Anlagevermögen werden weitergehende Bestimmungen im Stiftungsreglement erlassen.

Organe

Artikel 7

Organe der Stiftung sind:

- a) die Anlegerversammlung (oberstes Organ);
- b) der Stiftungsrat (geschäftsführendes Organ);
- c) die Revisionsstelle.

Anlegerversammlung

Artikel 8

- I. Die Anlegerversammlung wird durch die Vertreter der Anleger gebildet. Die Anleger haben das Recht, einem anderen Anleger oder einem durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.
- II. Die ordentliche Anlegerversammlung findet jährlich auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrats innerhalb von sechs Monaten seit Abschluss des Geschäftsjahres statt. Die Veröffentlichung eines Jahresberichts mit einer noch nicht von der Anlegerversammlung genehmigten Jahresrechnung ist mit einem entsprechenden Hinweis zu versehen und nach der Genehmigung der Jahresrechnung ist diese zu veröffentlichen. Nötigenfalls kann die Anlegerversammlung durch die Revisionsstelle einberufen werden.
- III. Ausserordentliche Anlegerversammlungen werden nach Bedarf einberufen.
- IV. Die Einberufung einer Anlegerversammlung kann auch von einem oder mehreren Anleger/n, welche zusammen mindestens 10 Prozent der Ansprüche am gesamten Anlagevermögen der Stiftung vertreten, verlangt werden. Jeder Anleger kann die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der

Statuten

- Anträge anbegehrt. Der Präsident des Stiftungsrats muss nach Eingang des Begehrens die Anlegerversammlung innert angemessener Frist einberufen.
- V. Die Anlegerversammlung regelt sämtliche für die Stiftung massgebliche Bereiche, namentlich die Stiftungsorganisation, die Anlagetätigkeit, die Anleerrechte und -pflichten.
- VI. Die Anlegerversammlung hat folgende unübertragbare Befugnisse:
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten sowie Genehmigung der Änderungen des Stiftungsreglementes;
 - Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats;
 - Wahl der Revisionsstelle;
 - Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle sowie Genehmigung der Jahresrechnung;
 - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen;
 - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
 - Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung oder Fusion der Stiftung;
 - Entlastung des Stiftungsrats.
- VII. Die Regelungsbefugnis betreffend Erlass und Genehmigung der Änderung von Spezialreglementen, einschliesslich der Anlagerichtlinien, wird dem Stiftungsrat übertragen (Art. 9 und Art. 10).
- VIII. Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen aller Anlagegruppen. Bei Beschlüssen, die nur einzelne Anlagegruppen betreffen richtet sich das Stimmrecht nach dem Anteil am Anlagevermögen der betreffenden Anlagegruppen.
- IX. Die Anlegerversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 13 der Statuten.
- X. Die Anlegerversammlung überträgt ihr Recht, das Präsidium des Stiftungsrats zu wählen, auf den Stiftungsrat.

Stiftungsrat

Artikel 9

- Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei und maximal sieben fachkundigen Mitgliedern.
- Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrats beträgt ein Jahr. Die Wiederwahl ist zulässig.
- Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst (Art. 8 X.).
- Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung geteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und eine der Grösse und Komplexität der Anlagestiftung angemessene interne Kontrolle.
- Der Stiftungsrat hat insbesondere folgende Befugnisse und Aufgaben:
 - Festlegung der Geschäftspolitik;
 - Oberleitung und Aufsicht;
 - Beschlussfassung über die Lancierung oder Auflösung einer Anlagegruppe;
 - Ernennung der Schätzungsexperten;
 - Festlegung der Zeichnungsberechtigung;
 - Entscheidung über die Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen;
 - Regelung zur Vermeidung von Interessenkonflikten sowie Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden und deren Überwachung;
 - Wahl der Depotbank;
 - Anlage des Stamm – und Anlagevermögens;
 - Festlegung und Überwachung der Geschäftsführung und Detailorganisation;
 - Festlegung von Gebühren und Kosten;
 - Regelung der Bewertung und deren Überwachung

Delegation, Spezialreglemente und Kontrolle

Artikel 10

- Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte delegieren. Die Voraussetzungen zur Delegation werden im Stiftungsreglement festgehalten. Er kann eine Geschäftsführung bestimmen und eine oder mehrere Anlagekommissionen einsetzen.
- Der Stiftungsrat sorgt für ausreichende Kontrolle der mit den Aufgaben betrauten Personen und achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane.
- Der Stiftungsrat erlässt die notwendigen Spezialreglemente, insbesondere das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien. Er kann die Regelungsbefugnis nicht weiter delegieren.

Revisionsstelle

Artikel 11

- Die Revisionsstelle muss unabhängig und befähigt sein und sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein.
- Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz vom 16. Dezember 2005 (SR 221.302) zugelassen sind.
- Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

Revision der Statuten

Artikel 12

- Die Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten werden der Aufsichtsbehörde zur Vorprüfung vorgelegt, bevor die Anlegerversammlung über die Antragstellung beschliesst.
- Die Anlegerversammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten beschliessen. Eine Änderung tritt in Kraft, wenn auch die rechtskräftige Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde vorliegt.

Statuten

Aufhebung der Stiftung

Artikel 13

- I. Die Aufhebung der Stiftung richtet sich nach den Artikeln 88 und 89 des Zivilgesetzbuchs (SR 210). Sie wird durch die Aufsichtsbehörde verfügt.
- II. Das Anlagevermögen wird bei der Liquidation den Anlegern entsprechend ihren Ansprüchen verteilt.
- III. Der nach Abschluss der Liquidation verbleibende Erlös des Stammvermögens wird an die Anleger nach Massgabe ihres Anteils am Anlagevermögen verteilt.

Die vorliegenden Statuten wurden anlässlich der Anlegerversammlung vom 9. Dezember 2019 verabschiedet. Sie treten mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde in Kraft und ersetzen die Fassung vom 28. November 2012.

Stiftungsreglement

Gestützt auf Art. 8 VI lit. a) der Statuten der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (nachstehend «Stiftung» genannt) wird das vorliegende Stiftungsreglement erlassen.

Anleger

Artikel 1

- I. Nur die in Art. 5 der Statuten definierten Einrichtungen können Anleger werden. Wer als Anleger aufgenommen werden will, muss bei der Stiftung ein schriftliches Aufnahmegesuch einreichen und darin nachweisen, dass er die Voraussetzungen nach Artikel 5 der Statuten erfüllt. Durch Zustimmung des Stiftungsrats entscheidet die Stiftung über die Aufnahme. Sie kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern.
- II. Die Anleger unterzeichnen zur Aufnahme eine entsprechende verbindliche Erklärung (Zeichnungsschein), in welcher sie die Kenntnisnahme von Statuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement sowie Anlagerichtlinien bestätigen und verpflichten sich zum Erwerb - beziehungsweise zur Kapitalzusage für den Erwerb - von mindestens einem Anspruch einer Anlagegruppe. Um für die Stiftung Rechte und Pflichten zu entfalten bedarf die Erklärung der Annahme durch den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat kann die Annahme ohne Angabe von Gründen verweigern.
- III. Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.
- IV. Mit dem Erwerb mindestens eines Anspruchs an einer Anlagegruppe anerkennt der Anleger die Statuten, das Stiftungsreglement, das Organisationsreglement und die Anlagerichtlinien als verbindlich.
- V. Bei Rückgabe aller Ansprüche oder Fehlen von verbindlichen Kapitalzusagen verliert die Einrichtung den Status eines Anlegers und die damit verbundenen Rechte.
- VI. Die Stiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung.

Anlagevermögen (Grundsätze)

Artikel 2

- I. Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- II. Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich ausgleichen, nennwertlosen und nicht entziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- III. Das Anlagevermögen umfasst Anlagegruppen mit inländischen oder ausländischen Immobilien.
- IV. Die Anlagegruppen mit ausländischen Immobilien können auch in einer anderen Währung als Schweizer Franken geführt werden. In der Jahresrechnung sind indes sämtliche Positionen in Schweizer Franken zu führen.

Inhalt und Wert eines Anspruchs

Artikel 3

- I. Das Recht des Anlegers besteht in der Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Auskunft und Information sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- II. Bei der Erstemission von Ansprüchen einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis eines Anspruchs.
- III. Nach der Erstemission bemisst sich der Inventarwert eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen (NAV) am Stichtag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
- IV. Das Nettovermögen (NAV) einer Anlagegruppe besteht im Wert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagen werden die bei der Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern abgezogen.
- V. Der Inventarwert eines Anspruchs wird per Ende des Geschäftsjahres sowie mindestens für jeden Tag berechnet, an dem Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.
- VI. Die Aktiven und Passiven sind nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 zu bewerten.
- VII. Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS).
- VIII. Die Bewertung der Liegenschaften (inkl. von Objektgesellschaften gehaltenen) erfolgt nach dem Grundsatz des „fair value“, d.h. der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Wenn kein Markt besteht, was beispielsweise bei Landreserven, Liegenschaften im Bau oder Entwicklungsarealen vorübergehend der Fall sein kann, gelangen während dieser Zeit anstelle eines „fair value“ Anschaffungswerte abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen zur Anwendung.
- IX. Die Schätzung von Liegenschaften erfolgt durch einen Schätzungsexperten im Sinne von Artikel 14. Bei Schätzungen für Liegenschaften im Ausland kann der Schätzungsexperte stattdessen einen ausländischen Experten zur Schätzung beiziehen, sofern dieser die Qualifikationsanforderungen von Artikel 14 ebenfalls erfüllt. Das vom ausländischen lokalen Experten erstellte Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft; dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Stiftungsreglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden.
- X. Die Bewertung von nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Administrator zuletzt bekannt gegebenen Nettoinventarwertes, abzüglich allfälliger Kommissionen. Bei kotierten Kollektivanlagen erfolgt die Bewertung nach deren Kurswert.
- XI. Die Bewertungsmethoden werden im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

Ausgabe von Ansprüchen

Artikel 4

- I. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt mittels Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen.

Stiftungsreglement

- II. Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabekommission.
- III. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung besteht ausnahmsweise die Möglichkeit der Zession von Ansprüchen unter den Anlegern für begründete Einzelfälle sowie für wenig liquide Anlagegruppen. Die Preisbildung erfolgt durch Ermittlung des Nettovermögens (NAV). Die Transaktion bedarf der schriftlichen Vereinbarung zwischen den beiden Anlegern und der Zustimmung der Geschäftsführung.

Sacheinlagen

Artikel 5

- I. Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der betroffenen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen ist genügend Rechnung zu tragen.
- II. Der Preis der Immobilie muss durch einen der unabhängigen Schätzer der Anlagestiftung gemäss den reglementarischen Bestimmungen geschätzt werden. Ein zweiter von der Anlagestiftung und vom ersten Experten unabhängiger Schätzer prüft die Schätzung.
- III. Die Stiftung erstellt einen Bericht über alle erfolgten Immobilien-Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen.
- IV. Die Revisionsstelle übernimmt die von den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen vorgesehenen Prüfungsaufgaben und Berichterstattungspflichten.

Rücknahme und Weiterplatzierung von Ansprüchen, Beschränkung der Ausgabe von Ansprüchen

Artikel 6

- I. Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche ausschliesslich durch die Stiftung auf Ende eines Geschäftsjahres verlangen.
- II. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, namentlich zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, kann die Geschäftsführung die Rücknahme von Ansprüchen für die entsprechende Anlagegruppe für 12 Monate aufschieben. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen. Die Geschäftsführung teilt den betroffenen Anlegern den Aufschub mit.
- III. Der Stiftungsrat kann mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen für jede Anlagegruppe um weitere 12 Monate aufschieben. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.
- IV. Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem von der Revisionsstelle geprüften und von der Anlegerversammlung genehmigten Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rücknahmekommission.
- V. Ein rückgabewilliger Anleger kann die Geschäftsführung damit beauftragen, während der Dauer des Rücknahmeverfahrens einen Anleger zu suchen, der die zur Rücknahme vorgesehenen Ansprüche ganz oder teilweise übernimmt. Die Weiterplatzierung wird nicht garantiert. Die vermittelte Weiterplatzierung erfolgt zum Inventarwert eines Quartals- oder Jahresabschlusses, unter separater Verrechnung einer Kommission, die in der Höhe der Rücknahmekommission entspricht.
- VI. Begehren zur Rücknahme und Weiterplatzierung von Ansprüchen werden nach der Reihenfolge des Eingangs behandelt.
- VII. Eine Übertragung von Ansprüchen ohne Mitwirkung der Stiftung ist nicht möglich.
- VIII. Die Geschäftsführung kann die Ausgabe von Ansprüchen im Interesse der in einer Anlagegruppe investierten Anleger vorübergehend einstellen.

Abwicklung von Kapitalzusagen

Artikel 7

- I. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für die Stiftung erst nach Zustimmung durch die Geschäftsführung. Sie kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angabe von Gründen verweigern.
- II. Über Abrufe von Kapital im Rahmen verbindlicher Kapitalzusagen entscheidet ebenfalls die Geschäftsführung.
- III. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht zur Gänze abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf, dies in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Im Gegenzug ist jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, verpflichtet, bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage Kapitalabrufen der Stiftung proportional (Verhältnis der jeweiligen Kapitalzusage in Relation zur gesamten Höhe der Kapitalzusagen) nachzukommen.
- IV. Für Kapitalabrufe im Rahmen getätigter Kapitalzusagen ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Tagen einzuräumen.
- V. Kommt ein Anleger durch Mahnung nach einem Kapitalabruf in Verzug, so hat er auf dem ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins zu bezahlen (Verzugszinssatz: Libor plus 400 Basispunkte). Der Verzug hält an, bis der Anleger nachträglich seinen Kapitalabruf leistet, oder durch einen oder mehrere andere Anleger tatsächlich einbezahlt wird; in jedem Fall erlischt das Recht des Anlegers im Verzug auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.
- VI. Die maximale Bindungsfrist des Anlegers wird jeweils auf dem Zeichnungsschein aufgeführt.

Information und Auskunft

Artikel 8

- I. Die Anleger können von der Stiftung jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen.
- II. Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat jederzeit Auskunft über den Geschäftsverlauf zu verlangen. Die Stiftung ist namentlich gehalten, die Anleger auf Ersuchen über Käufe, Verkäufe und andere realisierte Transaktionen zu informieren. Sie sind hinsichtlich investierter kollektiver Anlageinstrumente ebenfalls auskunftsberechtigt. Ausgeschlossen sind Auskünfte, die andere Anleger betreffen, mit Ausnahme der Anzahl der Ansprüche eines Anlegers.
- III. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrats verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.

Stiftungsreglement

IV. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres hat die Stiftung den Jahresbericht zu veröffentlichen.

Anlegerversammlung

Artikel 9

- I. Die Anlegerversammlung gemäss Art. 8 der Statuten ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der durch die Statuten vorgeschriebenen Form einzuberufen.
- II. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Stiftungsrats und der Anleger bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Anlegerversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.
- III. Der Stiftungsrat führt ein Verzeichnis der Anleger und ihrer Ansprüche. Teilnahmeberechtigt ist, wer im Zeitpunkt des Versandes der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist oder verbindlich Kapitalzusagen/n geleistet hat.
- IV. Die vorschriftsgemäss einberufene Anlegerversammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen.
- V. Der Präsident des Stiftungsrats führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.
- VI. Die Wahl der Protokollführer sowie Stimmzähler erfolgt durch die Anlegerversammlung auf Vorschlag des Vorsitzenden.

Stiftungsrat

Artikel 10

- I. Nach Art. 9 der Statuten nimmt der Stiftungsrat alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.
- II. Der Stiftungsrat tritt nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich, zusammen. Zu den Sitzungen sind alle Mitglieder des Stiftungsrats durch den Präsidenten einzuladen. Jedes Mitglied des Stiftungsrats kann die Einberufung einer Sitzung verlangen.
- III. Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind.
- IV. Der Stiftungsrat entscheidet mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit gibt der Präsident den Stichentscheid.
- V. Beschlüsse auf dem Zirkularweg sind zulässig, es sei denn, ein Mitglied verlange unverzüglich nach Erhalt der Unterlagen die Beratung in einer Sitzung. Weitergehende Details werden im Organisationsreglement geregelt.

Delegation, Reglemente

Artikel 11

- I. Der Stiftungsrat kann Aufgaben an eine Geschäftsführung, Anlagekommissionen und weitere Dritte übertragen, sofern die gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind. Diese sind insbesondere:
 - a) Es handelt sich um nach Gesetz und Satzungen übertragbare Aufgaben.
 - b) Die Übertragung von Aufgaben wird in einem schriftlichen Vertrag festgehalten.
 - c) Eine allfällige Weiterübertragung durch die vom Stiftungsrat beauftragten Delegationsnehmer (Sub-Delegation) erfolgt unter sinngemässer Anwendung der Bestimmungen über die Aufgabenübertragung. Die Weiterübertragung muss die Kontrolle durch die Stiftung und die Revisionsstelle zulassen und bedarf der vorgängigen Zustimmung des Stiftungsrats.
- II. Der Stiftungsrat sorgt für die ausreichende Kontrolle der mit den Aufgaben betrauten Personen und achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane sowie die Einhaltung von Integritäts- und Loyalitätspflichten.

Anlage des Anlagevermögens

Artikel 12

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

Anlagekommissionen

Artikel 13

- I. Der Stiftungsrat kann die Anlage des Vermögens an eine oder mehrere Anlagekommissionen oder an die Geschäftsführung delegieren. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.
- II. Die Anlagekommissionen nehmen diese Aufgabe gemäss den vom Stiftungsrat auf der Grundlage von Art. 9 der Statuten erlassenen Anlagerichtlinien und im Rahmen des Organisationsreglements wahr. Der Stiftungsrat ist ihnen gegenüber weisungsberechtigt. Die Anlagekommissionen erstatten dem Stiftungsrat mindestens zweimal jährlich Bericht, in dringenden Fällen umgehend.
- III. Die Anlagekommissionen bestehen aus mindestens drei Mitgliedern. Diese können sowohl Stiftungsratsmitglieder als auch Dritte sein. Die Anforderungen an die Qualifikation der Mitglieder der Anlagekommission sind im Organisationsreglement definiert.
- IV. Der Stiftungsrat wählt die Mitglieder und den Präsidenten der Anlagekommission.
- V. Die Amtsdauer der Mitglieder der Anlagekommission beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- VI. Bei Anlagegruppen mit Auslandsimmobilien ist in der Anlagekommission mindestens ein ausgewiesener Immobilienexperte für Auslandsimmobilien beizuziehen, welcher bei sämtlichen Anlageentscheiden beratend mitwirkt. Er kann auch Kommissionsmitglied mit Stimmrechtsbefugnis sein. Die Anforderungen an die Qualifikation regelt das Organisationsreglement.

Schätzungsexperten

Artikel 14

- I. Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Sämtliche Experten und Expertinnen müssen die erforderliche Qualifikation aufweisen und unabhängig sein.
- II. Die Amtsdauer der Schätzungsexperten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- III. Für die Qualifikation der Schätzungsexperten gelten die Swiss Valuation Standards (SVS).

Stiftungsreglement

- IV. Die Schätzungsexperten unterstützen die beteiligten Gremien bei der Evaluation und Überwachung der Immobilienanlagen. Sie erstellen zu Händen des Stiftungsrats mindestens einmal jährlich einen Bericht.

Depotbank

Artikel 15

Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz. Die Depotbank muss eine Bank nach Art. 1 Abs. 1 des Bankengesetzes vom 8. November 1934 oder eine Zweigniederlassung einer ausländischen Bank nach Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe a BankG sein.

Revisionsstelle

Artikel 16

Die Revisionsstelle übernimmt die in den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Prüfungsaufgaben und Berichterstattungspflichten.

Rechnungsjahr

Artikel 17

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

Ausgabe- und Rücknahmekommissionen

Artikel 18

- I. Zugunsten des Anlagevermögens werden folgende Kommissionen erhoben:
- Eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 5 %.
 - Eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 5 %.
- II. Bei der Festsetzung der Ausgabekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der bisherigen Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Ausgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).
- III. Bei der Festsetzung der Rücknahmekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der in der Stiftung verbleibenden Anleger. Die Höhe der Kommission kann sich insbesondere nach der Verweildauer des Anlegers in der Stiftung und nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Rückgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation) richten.
- IV. Der Stiftungsrat beachtet bei der Festsetzung der Kommissionen auch den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Geschäftsführung

Artikel 19

- I. Der Stiftungsrat kann einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung beauftragen. Er achtet auf dessen Befähigung und ist um eine ausreichende Instruktion und Kontrolle der Geschäftsführung besorgt.
- II. Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsführung werden in einem schriftlichen Vertrag, in Einklang mit den Stiftungsbestimmungen, näher geregelt.
- III. Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Abwicklung sämtlicher Geschäfte, die ihr durch Vertrag, Statuten, Stiftungsreglement, das Organisationsreglement und weitere Stiftungserlasse sowie Weisungen des Stiftungsrats zugewiesen sind.
- IV. Der Geschäftsführung obliegen insbesondere:
- Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Stamm – und Anlagevermögens;
 - Führung der Buchhaltung sowie das Erstellen der Bilanz und Erfolgsrechnung und des Anhangs;
 - Berechnung des Inventarwertes sowie des Preises der Ansprüche;
 - die administrative Abwicklung bei Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen;
 - Jährliche Berichterstattung zu Händen der Anlegerversammlung;
 - Führung des Anlegerverzeichnisses
 - laufende Information an den Stiftungsrat
- V. Der Stiftungsrat kann die Anlage des Vermögens an die Geschäftsführung delegieren. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.

KGAST-Richtlinien, ASIP-Charta, IKS

Artikel 20

- I. Die Anlagestiftung unterstellt sich den KGAST-Richtlinien. Die Umsetzung der KGAST-Richtlinien ist durch die Geschäftsführung und das Compliance Office jährlich unterschriftlich dem Stiftungsrat zu bestätigen.
- II. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich Kapitalanlagen involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der ASIP-Charta sowie der KGAST-Richtlinien verpflichtet.
- III. Der Stiftungsrat implementiert eine Organisationsstruktur, in welcher insbesondere Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten, Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse festgelegt und dokumentiert sind. Zu diesem Zweck erlässt er ein Organisationsreglement. Des Weiteren implementiert der Stiftungsrat ein internes Kontrollsystem IKS, welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse werden schriftlich dokumentiert.

Das Stiftungsreglement wurde am 12. September 2019 vom Stiftungsrat beschlossen. Mit Genehmigung der Anlegerversammlung am 9. Dezember 2019 tritt das Stiftungsreglement in Kraft und ersetzt jenes vom 28. November 2012.

Der Präsident Ein Mitglied des Stiftungsrat
Jürg Häusler Bruno Christen

Organisationsreglement

Gestützt auf Art. 10 Ziff. III der Statuten erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Organisationsreglement.

Grundsätze

Artikel 1

- I. Die Führung und Organisation der Stiftung erfolgt unter folgenden Prämissen:
 - a) Trennung der Kompetenzen und Pflichten von Anlegern, Stiftungsrat und Anlagekommissionen
 - b) Sicherstellung höchstmöglicher Fachkompetenz auf allen Stufen
 - c) Delegation der Geschäftsführung und der Administration an externe, fachkundige Partner unter Berücksichtigung der Qualität, der Professionalität und des Kostenbewusstseins
 - d) Verknüpfen von Spezialwissen mit führenden, bekannten Organisationen und Exponenten im Immobiliengeschäft und Finanzindustrie
 - e) Einhalten der Grundsätze der Best Board Practice – regelmässige Selbstevaluation und Zertifizierung
 - f) Sicherstellen allgemein anerkannter Corporate Governance und Compliance Grundsätze
- II. Bei der Auswahl von Organen und Partnern (Auftragnehmer der Stiftung) ist auf die fachliche Kompetenz, die Unabhängigkeit, allfällige Interessen-Kollisionen sowie Seriosität zu achten. Insbesondere stehen das Verantwortungsbewusstsein und die Zuverlässigkeit im Vordergrund. Im Weiteren dürfen Organ-Mitglieder keine Vorstrafen wegen Betrugs- oder Eigentumsdelikten haben.
- III. Interessenskonflikte sind grundsätzlich zu vermeiden. Unvermeidbare Konflikte sind gegenüber dem Stiftungsrat, der Anlagekommission sowie der Revision offen zu legen; gegebenenfalls ist in Ausstand zu treten. Nicht vermeidbare Interessenskonflikte sind im Anhang zur Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen. Im Weiteren sind die ASIP-CHARTA und die KGAST Richtlinien einzuhalten.

Führungs- und Kontrollorganisation, Delegationsprinzip, Kompetenzvorbehalt, Eskalationsprozess

Artikel 2

- I. Die Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die folgenden Ebenen:
 - a) Führungsebene: Stiftungsrat und Geschäftsführung
 - b) Kontrollebene (Überwachung): Anlagekommissionen, Compliance Office und Revisionsstelle
- II. Die Führungsgrundsätze des Stiftungsrats sind in Art. 11 des Stiftungsreglements im Allgemeinen umschrieben. Im Speziellen gilt folgendes:
 - a) Delegationsprinzip
Die Organisationseinheiten der Führungsebene delegieren grundsätzlich ihre Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten, soweit nicht zwingendes Recht, Statuten, Stiftungsreglement oder dieses Organisationsreglement eine unübertragbare Funktionszuteilung vorsehen, an Organisationseinheiten, die aufgrund ihrer Kenntnisse und Erfahrungen in der betreffenden Aufgabe sachgerecht entscheiden können.
 - b) Kompetenzprinzip
Die Organisationseinheiten verfügen über alle Kompetenzen, die zur sachgerechten Entscheidung und Ausführung innerhalb des ihnen zugeteilten Aufgabenbereichs erforderlich sind.
 - c) Kompetenzvorbehalt
Der Stiftungsrat kann, ungeachtet von Bst. a) und b) hiavor, jederzeit fallweise oder im Rahmen von generellen Kompetenzvorbehalten in die von ihm delegierten Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der ihm hierarchisch unterstellter Organisationseinheiten eingreifen und Geschäfte derselben an sich ziehen. Abweichungen sind zu protokollieren.
 - d) Rückdelegation
Bei gewichtigen Entscheiden und wenn die Entscheidungsfindung unklar ist, können die Organisationseinheiten das Recht auf Rückdelegation beanspruchen. Solche Abweichungen sind zu protokollieren.
 - e) Eskalationsprozess
Bei wesentlichen Meinungsdivergenzen zwischen Organisationseinheiten der Führungsebene und den vom Stiftungsrat eingesetzten Organisationseinheiten der Kontrollebene können alle Beteiligte an den SR Präsident eskalieren. Dieser entscheidet abschliessend über das Geschäft oder er lässt es im SR beraten. In jedem Fall ist der SR in Kenntnis zu setzen.

Stiftungsrat (SR), Konstituierung, Beschlussfassung

Artikel 3

- I. Der Stiftungsrat konstituiert sich gemäss Art. 9 Ziff. III der Statuten selbst. Anlässlich der ersten Sitzung nach der Anlegerversammlung wählt er den Präsidenten, den Vizepräsidenten und allenfalls weitere Delegierte.
- II. Die Protokollierung der Geschäfte erfolgt in einem Kurzprotokoll, in welchem die wesentlichen Feststellungen, Anträge und Beschlüsse festgehalten werden. Beschlussfassung und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht die Mehrheit der Mitglieder geheime Stimmabgabe verlangt.
- III. Beschlüsse auf dem Zirkularweg des Stiftungsrates, der Anlagekommissionen oder der Geschäftsführung:
 - a) Beschlüsse auf dem Zirkularweg sind zulässig, es sei denn, die Mehrheit der Mitglieder verlange unverzüglich (innerhalb 48 Stunden) nach Erhalt der Unterlagen die Beratung in einer Sitzung. Dabei ist die Stimmabgabe schriftlich oder auf elektronischem Weg zulässig. Mitglieder, die innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Zusendung und Erhalt der Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung nicht antworten, gelten als sich der Stimme enthaltend. Die Beschlussfassung ist zulässig, wenn die Mehrheit der Mitglieder (einfaches Mehr) dem Verfahren zugestimmt hat. Zirkularbeschlüsse werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid. Diese Beschlüsse sind im Protokoll der nächsten Sitzung festzuhalten.
 - b) Beschlüsse können auch mittels Telefon- oder Videokonferenz gefasst werden, sofern nicht die Mehrheit der Mitglieder die Durchführung einer Sitzung verlangt. Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder in der Telefon- resp. Videokonferenz eingewählt ist. Beschlüsse am Telefon resp. per Video werden mit der einfachen Mehrheit der eingewählten Mitglieder gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid. Diese Beschlüsse sind im Protokoll der nächsten Sitzung festzuhalten.

Organisationsreglement

- IV. In dringenden Fällen kann der Stiftungsratspräsident mit sogenanntem Präsidialentscheid Beschlüsse fassen. Er orientiert den Stiftungsrat in geeigneter Form so rasch als möglich.

Geschäftsführung (GF), Delegationen

Artikel 4

- I. Der Stiftungsrat delegiert im Sinne von Art. 11 und Art. 19 des Stiftungsreglements folgendes an die Geschäftsführung:
- die Geschäftsführung, welche die Stiftung auch im Tagesgeschäft nach aussen hin vertritt.
 - die Anlage des Vermögens im Sinne von Art. 19 Ziff. V des Stiftungsreglements; Aufgaben Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung werden in den Führungs- und Organisationsrichtlinien (FOR) geregelt.
 - die Überwachung der Bewertungen der Immobilien im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten.
- II. Die Geschäftsführung delegiert Aufgaben zur Buchführung und Administration gemäss Art. 19 Ziff. IV Bst. b bis d des Stiftungsreglements mit Zustimmung des Stiftungsrats an eine externe Buchhaltungsstelle.

Anlagekommission (AK), Delegation der Überwachung der Anlagetätigkeit

Artikel 5

- I. Gestützt auf Art 9 Ziff. V Bst. j und Art. 10 Ziff. I der Statuten delegiert der Stiftungsrat die Überwachung der Anlagetätigkeit der Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen.
- II. Die Überwachungsaufgaben umfassen folgende Tätigkeiten:
- Prüfung der Investitions- und Desinvestitionsentscheide der Geschäftsführung in Hinblick auf immobilienpezifische Fragestellungen im Rahmen der Kompetenzordnung gemäss den Führungs- und Organisationsrichtlinien (FOR);
 - Mitwirkung und Beratung des Stiftungsrats und der Geschäftsführung bei der Entwicklung der jeweiligen Anlagegruppe(n) bezüglich strategischer Ausrichtung (Entwicklungs- und Clusterstrategie, Portfolioentwicklungen sowie der Risikoentwicklung an den Märkten).

Compliance Officer (CO)

Artikel 6

- I. Gestützt auf Art 9 Ziff. V Bst. j der Statuten und Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglementes wählt der Stiftungsrat einen Compliance Officer. Der Compliance Officer untersteht für diese Funktion mit separatem Vertrag direkt dem Stiftungsrat.
- II. In Ergänzung zum Art. 20 Ziff. I des Stiftungsreglements überprüft der Compliance Officer die Einhaltung der Anlagerichtlinien und rapportiert dem Stiftungsrat und der Geschäftsführung quartalsweise über die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

Bewertungsrichtlinien und Berichterstattung über die Bewertungsergebnisse

Artikel 7

- I. Für die Bewertung der Immobilien im Sinn von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten erlässt der Stiftungsrat folgende Bewertungsrichtlinien:
- Die Bewertung von direkt gehaltenen Immobilien (Aktiven) richtet sich nach Art. 3 Ziff. VI bis IX des Stiftungsreglements.
 - Bewertungszeitpunkt:
 - Die Bewertungen der Liegenschaften im jeweiligen Sondervermögen (Portfolio) 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.
- II. Für die Berichterstattung über die Bewertungsergebnisse resp. deren Überwachung im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten gilt folgendes:
- Die Schätzer erstellen mind. einmal jährlich einen Bericht (Art. 14 Ziff. IV des Stiftungsreglements).
 - 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.
 - 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 Jahresberichtes aufzuführen.

Weitere Reglemente und Richtlinien

Artikel 8

Neben dem Organisationsreglement erlässt der Stiftungsrat weiter folgende Spezialreglemente wie:

- das Gebühren- und Kostenreglement (Art. 9 Ziff. V Bst. k und Art. 10 Ziff. III der Statuten) und
- die Führungs- und Organisationsrichtlinien (FOR). Diese regeln insbesondere
 - die Anforderungsprofile des Stiftungsrates und der Mitglieder der Anlagekommissionen,
 - die periodisch anfallenden Wahlen und Beschlüsse,
 - die Anlage- und Überwachungsprozesse,
 - die Kompetenzregelungen sowie
 - das Risikomanagement.

Berichterstattung an die Anleger

Artikel 9

Die Anleger haben im Sinne von Art. 8 Ziff. I und II des Stiftungsreglements Anrecht auf einen Quartals-, Halbjahres- und Jahresbericht. Sie können jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und das Rechnungswesen verlangen.

Organisationsreglement

Risikopolitik, Risikomanagement und Risikosteuerung

Artikel 10

Abgestützt auf die Unternehmensstrategie definiert der Stiftungsrat eine Risikopolitik, welche als Richtlinie zum Risikomanagement und zur Risikosteuerung der Geschäftsführung dient.

Nachhaltigkeit

Artikel 11

- I. Die Stiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit konsequent und gleichermassen auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit. Basis dazu bilden die Werthaltung, der Führungsstil und die Vorbildfunktion von Geschäftsführung und Organen.
- II. Nachhaltigkeit schlägt sich in folgenden Aspekten besonders nieder:
 - bei der Kapitalbeschaffung: Langfristigkeit des Engagements, auf Vertrauen basierende Partnerschaften, Überprüfung der Geldherkunft und Transparenz der zugrunde gelegten Prognosen.
 - beim An- und Verkauf von Immobilien, bei Bau und Bewertung von Immobilienprojekten: lange Nutzungsdauer, demographische Kategorien mit Berücksichtigung von gemischten Einkommen seitens der Mieterschaft sowie die effiziente Nutzung von Ressourcen (Land und Energie).
 - bei der Liegenschaftsvermietung: durch faire Mieten und angemessene Renditen, gepflegten Umgang mit der Mieterschaft sowie Raumgestaltung für gutes und gesundes Leben.

Schlussbestimmungen

Artikel 12

Das Organisationsreglement wurde vom Stiftungsrat am 22.08.2017 revidiert. Es wird per sofort in Kraft gesetzt und ersetzt jenes vom 04.04.2017.

Der Präsident
Jürg Häusler

Ein Mitglied des Stiftungsrats
Bruno Christen

Gebühren- und Kostenreglement

Gestützt auf Art. 9 Ziff. V Bst. k der Statuten erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Gebühren- und Kostenreglement.

Zweck

Artikel 1

Das Kostenreglement definiert die Rechtsgrundlage für die Geltendmachung von Gebühren und Kosten gegenüber Anlegern und den Anlagegruppen sowie deren Bemessungsgrundlage und Höhe.

Kommissionen zu Lasten der Anleger

Artikel 2

- I. Die Stiftung erhebt Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von Anteilsscheinen zu Gunsten der Anlagegruppen zur Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung sowie der direkt damit verbundenen Aufwendungen.
- II. Der Maximalsatz beträgt 5%.
- III. Die jeweiligen Ansätze pro Anlagegruppe werden jährlich vom Stiftungsrat beschlossen und im Internet sowie im jeweilig aktuellen Geschäftsbericht publiziert.
- IV. Die Stiftung verzichtet auf die Differenzierung der Gebührensätze nach Massgabe des Investitionsvolumens der Anleger.
- V. Bei Weiterplatzierung von Ansprüchen wird für jeden von der Stiftung zu erstellenden Zessionsvertrag eine Kommissionspauschale in der Höhe von CHF 5'000.- erhoben. Die Kommission dient zur Aufwandentschädigung für Vermittlung und Handänderung. Art. 6 V. des Stiftungsreglements begrenzt die Höhe auf die geltende Rücknahmekommission. Die Summe der für eine Transaktion in Rechnung gestellten Kommissionen darf deshalb die Höhe der geltenden Rücknahmekommission nicht übersteigen. Für die Kommission haften die Zessions-Parteien solidarisch. Sie können über die Aufteilung frei bestimmen. Ohne eine solche Bestimmung erhebt die Stiftung die Kommission beim Anleger, der die Ansprüche abgibt.

Verwaltungsaufwand zu Lasten der Anlagegruppen

Artikel 3

- I. Für die Leitung und Verwaltung der Stiftung durch die geschäftsführende Gesellschaft belastet die Stiftung die Anlagegruppe einen Satz von max. 0.5%. Die Geschäftsführung umfasst die Geschäftsführung im engen Sinne, die Bewirtschaftung des Anlagevermögens sowie die Stiftungsbuchhaltung. Massgeblich ist der Marktwert der fertigen Bauten.
Der aktuelle Satz wird im jeweilig aktuellen Geschäftsbericht publiziert.
- II. Für die Kapitalbeschaffung der Stiftung belastet die geschäftsführende Gesellschaft der entsprechenden Anlagegruppe max. 80% der Ausgabe- und Rücknahmekommission.
- III. Weitere Kosten, welche als Anlagekosten oder als Aufwand direkt den Liegenschaften bzw. Bauprojekten belastet werden:
 - a) Liegenschaftenverwaltung: max. 5% der Jahres-Bruttomieteinnahmen
 - b) Facility Management Kosten: für Beauftragte sowie Löhne, Sozialleistungen und weitere öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte
 - c) Bauherrenvertretung, Projekt-Management: max. 2% der Projektsumme
 - d) Objektvermietung: max. 15% der normalen Jahresbruttoeinnahmen
 - e) Due Diligence Aufwand nach Budget (bei Akquisitionen und Verkäufen von Liegenschaften)
 - f) Nebenkosten für den An- und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften (Handänderungssteuern, Notariatskosten, etc.)
 - g) Honorare der Schätzungsexperten
 - h) Honorare der Anlagekommissionen
 - i) Auslagenersatz für Reisekosten, Telefon/Portokosten, Inserate, Kreditauskünfte, die Betriebs- und Gerichtskosten, Anwaltshonorare, Notariats- und Grundbuchkosten, Handelsregistergebühren, Bank- und Postcheckspesen, etc., gemäss effektivem Aufwand
- IV. Übrige Verwaltungskosten, welche anteilmässig der Verwaltungsrechnung (Stammvermögen) belastet werden:
 - Kosten der Aufsicht OAK BV sowie Verbandskosten (Mitgliederbeiträge KGAST, ASIP u.ä.)
 - Gründungskosten
 - Anteil Stiftungsrats honorare, Anlegerversammlungskosten
 - Honorar der Revisionsstelle
 - Kosten für den Druck der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichte
 - Kosten für die Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger, Bekanntmachung von Preisen (NAV) in elektronischen Informationssystemen und Plattformen
 - Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse der Anleger bzw. der Anlagegruppe
- V. Entschädigungsansätze im Stundenaufwand: Die Honorierung nach dem Zeitaufwand erfolgt gemäss „Leitfaden zur Beschaffung von Leistungen im Planerbereich“ der KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes).

Schlussbestimmungen

Artikel 4

Das Kostenreglement wurde vom Stiftungsrat am 15.06.2020 revidiert. Es wird per sofort in Kraft gesetzt und ersetzt jenes vom 04.04.2017.

Präsident des Stiftungsrats
Jürg Häusler

Stiftungsrat
Bruno Christen

Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden / LOYALITÄTS- & INTEGRITÄTSRICHTLINIEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

- I. Die vorliegenden Richtlinien basieren auf den Bestimmungen zur Integrität und Loyalität der Verantwortlichen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) Art. 7 und 8 sowie auf den entsprechenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und der Verordnung BVV 2 sowie gestützt auf Art. 8 VII und Art. 9 V lit. g) der Statuten der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (nachstehend «Stiftung» genannt).
- II. Die Stiftung hat sich gem. Art. 20 Stiftungsreglement zur Einhaltung der «ASIP-Charta und Fachrichtlinie» verpflichtet.

Art. 2 Zweck

- I. Diese Richtlinien regeln die Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden sowie die Integrität und Loyalität der Verantwortlichen und der «ASIP-Charta und Fachrichtlinie».
- II. Die Richtlinien dienen den unterstellten natürlichen und juristischen Personen zur Information über die gesetzlichen Bestimmungen und der «ASIP-Charta und Fachrichtlinie» bei der Stiftung.

Art. 3 Organisation

- I. Der Stiftungsrat (SR) sorgt für die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätspflichten. Er ist für den Erlass und die Änderung dieser Richtlinien zuständig und überwacht den Vollzug.
- II. Die Geschäftsführung (GF) sorgt für den Vollzug dieser Richtlinien und erstattet dem SR periodisch Bericht.
- III. Die Revisionsstelle (RS) prüft jährlich, ob:
 - a. die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität der Verantwortlichen getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenbindungen durch den SR hinreichend kontrolliert werden.
 - b. die vom Gesetz verlangten Meldungen an die Aufsichtsbehörden gemacht wurden.
 - c. bei den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Stiftung gewahrt wurden.

Art. 4 Unterstellung

Diesen Richtlinien unterstellt sind:

- a. die Mitglieder der Organe der Stiftung (SR) und Anlagekomitees (AK) der Stiftung.
- b. die Mitarbeiter der Geschäftsführung, die an Entscheidungsprozessen bei der Geschäftsführung, Verwaltung der Stiftung beteiligt sind.
- c. natürliche und juristische Personen, die als extern Beauftragte mit Aufgaben der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung betraut sind.

Art. 5 Grundsätze

- I. Die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung betrauten Personen müssen einen guten Ruf geniessen und Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten.
- II. Die nach Art. 4 dieser Richtlinien unterstellten natürlichen und juristischen Personen müssen bei ihrer Tätigkeit jederzeit die Interessen der Anleger wahren.
- III. Die Geschäftsführung, Verwaltung und Vermögensverwaltung der Stiftung haben mit treuhänderischer Sorgfalt zu erfolgen.

Art. 6 Definition Interessenkonflikt

Ein Interessenkonflikt ist eine aus einem Interessengegensatz resultierende Konfliktsituation, die sich kontraproduktiv auf die Wahrung der Interessen der Anleger der Stiftung auswirken könnte und deshalb offengelegt und – wenn immer möglich – vermieden werden soll. An dieser Stelle wird auf Art. 51b BVG und Art. 48 I BVV2 (Anhang) verwiesen.

Art. 7 Vermeidung von Interessenkonflikten

- I. Personen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder mit der Vermögensverwaltung betraut sind, unterliegen der treuhänderischen Sorgfaltspflicht und müssen bei ihrer Tätigkeit die Interessen der Anleger wahren.
- II. Natürliche und juristische Personen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung betraut sind, müssen Interessenbindungen, die die Unabhängigkeit beeinträchtigen können, jährlich gegenüber dem SR offenlegen.
- III. Falls eine Interessenbindung vorliegt, sind die Betroffenen in eigener Sache nicht stimmberechtigt. Dies muss in einem Protokoll vermerkt werden.

Art. 8 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden

- I. Die von der Stiftung oder von extern Beauftragten abgeschlossenen Rechtsgeschäfte müssen marktüblichen Bedingungen entsprechen.
- II. Rechtsgeschäfte der Stiftung und Rechtsgeschäfte der GF, die im Rahmen des Geschäftsführungsvertrags mit Mitgliedern des SR, der AK oder mit natürlichen oder juristischen Personen, welche mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder der Vermögensverwaltung betraut sind, sowie Rechtsgeschäfte der Stiftung oder der GF mit natürlichen oder juristischen Personen, die den vorgenannten Personen nahestehen, müssen bei der jährlichen Prüfung der Revisionsstelle offengelegt werden.
- III. Als nahestehende Personen gelten insbesondere der Ehegatte oder die Ehegattin, der eingetragene Partner oder die eingetragene Partnerin, der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin und Verwandte bis zum zweiten Grad sowie juristische Personen, an denen eine wirtschaftliche Berechtigung besteht.
- IV. Von der Stiftung oder von der GF beauftragte Dritte werden im Jahresbericht aufgeführt.

Art. 9 Prüfung der Integrität und Loyalität

- I. Personelle Wechsel im SR, in den AK, des GF der Stiftung und ein Wechsel der GF sind der Oberaufsichtskommission OAK BV umgehend zu melden.
- II. Die Stiftung führt bei neuen Mitgliedern des SR, des AK und des GF der Stiftung eine Prüfung der Integrität und Loyalität durch.

Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden / LOYALITÄTS- & INTEGRITÄTSRICHTLINIEN

- III. Die Mitglieder des SR und des AK sowie der GF der Stiftung legen im Rahmen der jährlichen «Erklärung zur Loyalität und Integrität» allfällige laufende Zivil-, Straf-, Verwaltungs-, Aufsichts-, Betreibungs- oder Konkursverfahren im In- oder Ausland, welche die Gewähr für eine einwandfreie Geschäftsführung beeinträchtigen können, gegenüber dem SR offen.

Art. 10 Entschädigung und Abgabepflicht

- I. Die Art und Weise der Entschädigung und deren Höhe für natürliche und juristische Personen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Stiftung betraut sind, müssen eindeutig bestimmbar in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten sein.
- II. Sämtliche Vermögensvorteile über die vereinbarte Entschädigung im Zusammenhang mit der Ausübung der Tätigkeit für die Stiftung hinaus, müssen der Stiftung zwingend abgeliefert werden.
- III. Natürliche und juristische Personen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Stiftung betraut sind, verpflichten sich, weder sich noch Dritten direkt oder indirekt Vermögensvorteile zu verschaffen.
- IV. Zulässig ist die Annahme von Gelegenheitsgeschenken im Wert von höchstens CHF 250 pro Fall.
- V. Die Entgegennahme von Geldgeschenken (Barbeträge, generell einsetzbare Gutscheine, Vergünstigungen etc.) ist ausdrücklich verboten.
- VI. Einladungen zu geschäftlichen Mittagessen dürfen angenommen werden. Einladungen zu Veranstaltungen, wie z. B. Fachseminare oder Netzwerkanlässe, bei denen der Nutzen für die Stiftung im Vordergrund steht, dürfen angenommen werden sofern die Veranstaltung max. einen Tag dauert, nicht für eine Begleitperson gelten und mit einem Personenwagen oder einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind. Der gesamte Wert einer solchen Veranstaltung darf sich nicht auf mehr als CHF 250 belaufen. Falls eine Veranstaltung ausserhalb dieses Rahmens liegt, ist vorgängig eine Ausnahmegewilligung beim GF oder beim Präsidenten der Stiftung einzuholen.
- VII. Die nach Art. 4 dieser Richtlinien unterstellten natürlichen und juristischen Personen haben jährlich eine schriftliche Erklärung darüber abzugeben, welche persönlichen Vermögensvorteile sie im Zusammenhang mit der Ausübung ihrer Tätigkeit für die Stiftung über die zulässigen Gelegenheitsgeschenke hinaus entgegengenommen haben.

Art. 11 Umsetzung

- I. Die GF führt ein Vertragsinventar der Rechtsgeschäfte mit Dritten und Nahestehenden und eine Liste mit den dieser Richtlinien unterstellten natürlichen und juristischen Personen nach Art. 4 dieser Richtlinien.
- II. Die diesen Richtlinien unterstellten natürlichen und juristischen Personen nach Art. 4 erhalten ein Exemplar dieser Richtlinien und der einschlägigen Charta ausgehändigt.
- III. Den von der Stiftung und der GF mit Aufgaben der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung extern Beauftragten werden die Pflichten dieser Richtlinien bei neuen Vertragsabschlüssen vertraglich auferlegt.
- IV. Die nach Art. 4 dieser Richtlinien unterstellten natürlichen und juristischen Personen reichen der GF auf Aufforderung hin einmal geschäftsjährlich die rechtsgültig unterzeichnete «Erklärung zur Loyalität und Integrität» ein. Sie bestätigen darin die Einhaltung der Loyalitätspflichten und legen die Interessenbindungen offen.
- V. Die «Erklärung zur Loyalität und Integrität» und das Vertragsinventar werden von der GF dem SR vorgelegt und im SR traktandiert.
- VI. Meldungen von personellen Wechseln an die Aufsichtsbehörden werden durch den GF der Stiftung vorgenommen.

Art. 12 Meldepflicht von Verstössen

- I. Werden Verstösse oder drohende Verstösse gegen diese Richtlinien festgestellt, sind diese dem GF und dem Präsidenten der Stiftung zu melden.

Art. 13 Sanktionen

- I. Bei Verstössen gegen diese Richtlinien können der SR oder die GF der Stiftung Massnahmen ergreifen.
- II. Verstösse gegen die gesetzlichen Bestimmungen können gemäss Art. 76 BVG strafbar sein.

Art. 14 Inkrafttreten

Die vorliegenden Loyalitäts- & Integritätsrichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 24.06.2021 genehmigt und per sofort in Kraft gesetzt.

Anhang: Wortlaut der zitierten Gesetzesbestimmungen

Art. 51b BVG Integrität und Loyalität der Verantwortlichen

1 Die mit der Geschäftsführung oder Verwaltung der Vorsorgeeinrichtung oder mit der Vermögensverwaltung betrauten Personen müssen einen guten Ruf geniessen und Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten.

2 Sie unterliegen der treuhänderischen Sorgfaltspflicht und müssen in ihrer Tätigkeit die Interessen der Versicherten der Vorsorgeeinrichtung wahren. Zu diesem Zweck sorgen sie dafür, dass aufgrund ihrer persönlichen und geschäftlichen Verhältnisse kein Interessenkonflikt entsteht.

Art. 48I BVV 2 Offenlegung

1 Personen und Institutionen, die mit der Geschäftsführung oder Vermögensverwaltung betraut sind, müssen ihre Interessenverbindungen jährlich gegenüber dem obersten Organ offenlegen. Dazu gehören insbesondere auch wirtschaftliche Berechtigungen an Unternehmen, die in einer Geschäftsbeziehung zur Einrichtung stehen. Beim obersten Organ erfolgt diese Offenlegung gegenüber der Revisionsstelle.

2 Personen und Institutionen, die mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Einrichtung betraut sind, müssen dem obersten Organ jährlich eine schriftliche Erklärung darüber abgeben, dass sie sämtliche Vermögensvorteile nach Artikel 48k abgeliefert haben.

Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

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

Grundlagen

Artikel 1

- I. 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.
- II. Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

Anlagefokus

Artikel 2

- I. 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.
- II. Die Anlagegruppe verfolgt für ihre Anlagen die «Core Plus» (Opportunitäten)-Strategie
- III. «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.
- IV. Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert.
- V. Der geografische Fokus liegt auf der Schweiz mit Schwerpunkt Ostschweiz, West- und Nordwestschweiz sowie Mittelland.
- VI. Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung. Bezüglich des Mietermixes stehen dabei die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus.
- VII. Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:
 - a) 60% bis 90% Wohnnutzung
 - b) 10% bis 40% kommerzielle Nutzung
- VIII. Die kommerzielle Nutzung teilt sich auf in:
 - a) 30% bis 80% Geschäftsnutzung (Büro)
 - b) 20% bis 70% Gewerbenutzung
 - c) 0% bis 40% übrige kommerzielle Nutzung wie Shoppingcenter und Fachmärkte (max. 30%), Fabrik- oder Lagerhallen (Industrials), Freizeit- oder Parkanlagen (je max. 10%)
- IX. In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Bandbreiten bis Ende 2014 abgewichen werden.

Zulässige Anlagen

Artikel 3

- I. Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.
- II. Zulässige Anlagen nach Ziff. 1 können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- III. Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:
 - a) 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.
 - b) 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.
- IV. Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

Anlagerestriktionen

Artikel 4

- I. Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- II. Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Marktwert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.
- III. Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.
- IV. Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.
- V. 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.
- VI. 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.
- VII. Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.

Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSECORE Plus

VIII. Immobilienanlagen in börsennotierte Anlagen sind nicht zulässig.

IX. In einer Aufbauphase kann von den vorliegenden Anlagerestriktionen Ziff. II, IV, V, und VI bis Ende 2014 abgewichen werden.

Kreditaufnahme

Artikel 5

- I. 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.
- II. 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.
- III. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe

Artikel 6

- I. Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.
- II. Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- III. Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- IV. 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.

Liquiditätshaltung

Artikel 7

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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.

Anpassung an ausserordentliche Umstände

Artikel 8

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.

Schlussbestimmungen

Artikel 9

- I. 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.
- II. 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 SUISSESELECT

Gestützt auf Art. 9 der Statuten hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien für die Anlagegruppe «SUISSESELECT» erlassen. Die Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

Grundlagen

Artikel 1

- I. 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.
- II. Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

Anlagefokus

Artikel 2

- I. 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.
- II. Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit spezieller, kommerzieller Nutzung.
- III. 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

Zulässige Anlagen

Artikel 3

- I. Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.
- II. Zulässige Anlagen nach Ziff. I können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- III. Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:
 - a) 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.
 - b) 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.
- IV. Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

Anlagerestriktionen

Artikel 4

- I. Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.
- II. Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Verkehrswert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.
- III. Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.
- IV. Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.
- V. 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.
- VI. 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.
- VII. Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.
- VIII. Immobilienanlagen in börsenkotierte Anlagen sind nicht zulässig.

Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSESELECT

Kreditaufnahme

Artikel 5

- I. 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.
- II. 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.
- III. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50 Prozent überschreiten, darf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe

Artikel 6

- I. Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke liegen.
- II. Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- III. Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- IV. 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.

Liquiditätshaltung

Artikel 7

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. 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.

Anpassung an ausserordentliche Umstände

Artikel 8

Von den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «SUISSESELECT» 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.

Schlussbestimmungen

Artikel 9

- I. 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.
- II. Diese Anlagerichtlinien treten mit Beschluss des Stiftungsrates per sofort in Kraft.

28.10.2011	1. Inkraftsetzung
26.10.2012	revidiert
27.10.2014	revidiert
12.09.2017	revidiert