

utilita

STIFTUNGSREGLEMENT

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

Art. 1 Anleger.....	3
Art. 2 Anlagevermögen.....	3
Art. 3 Anlagestiftung tätig im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus	3
Art. 4 Inhalt und Wert eines Anspruchs	4
Art. 5 Ausgabe von Ansprüchen.....	5
Art. 6 Sacheinlagen	5
Art. 7 Rücknahme bzw. Rückgabe von Ansprüchen	6
Art. 8 Abwicklung von Kapitalzusagen.....	6
Art. 9 Information und Auskunft	6
Art. 10 Anlegerversammlung	7
Art. 11 Stiftungsrat.....	7
Art. 12 Delegationen, Reglemente.....	8
Art. 13 Anlage des Anlagevermögens	8
Art. 14 Anlagekomitees	8
Art. 15 Schätzungsexperten für Immobilienanlagen.....	9
Art. 16 Depotbank.....	9
Art. 17 Revisionsstelle	9
Art. 18 Kostenreglement.....	9
Art. 19 Geschäftsführung.....	9
Art. 20 Compliance Richtlinien, Kodex, IKS.....	10
Art. 21 Geschäftsjahr.....	10
Art. 22 Inkrafttreten / Änderung	10

Gestützt auf Art. 13 der Statuten der Utilita Anlagestiftung (nachfolgend „Stiftung“) wird das vorliegende Stiftungsreglement erlassen.

Art. 1 Anleger

- I. Als Anleger sind nur die in Art. 5 der Statuten bezeichneten Einrichtungen und Personen zugelassen. Sie unterzeichnen zu diesem Zweck eine entsprechende Erklärung und weisen damit nach, dass sie die Voraussetzungen gemäss Art. 5 der Statuten erfüllen. Sie anerkennen damit Statuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement, Kostenreglement, Anlagerichtlinien sowie Prospekt.
- II. Der Stiftungsrat entscheidet endgültig darüber, ob die Voraussetzungen für die Aufnahme als Anleger erfüllt sind. Der Stiftungsrat kann den Beitritt ohne Angabe von Gründen ablehnen.
- III. Der Status als Anleger ist nach Zustimmung des Stiftungsrates und nach Erwerb eines Anspruchs oder nach Zustandekommen eines Vertrags über eine Kapitalzusage gegeben.
- IV. Anlegern, welche noch keine Ansprüche erworben haben, bei denen jedoch ein Vertrag über eine Kapitalzusage zustande gekommen ist, stehen die damit verbundenen statutarischen Rechte zu.
- V. Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch gehalten wird oder ein laufender und noch nicht erfüllter Vertrag über eine Kapitalzusage besteht.
- VI. Nach Rücknahme aller Ansprüche durch die Stiftung und wenn kein laufender Vertrag über eine Kapitalzusage besteht, verliert die Einrichtung oder die Person den Status eines Anlegers und die damit verbundenen Rechte.
- VII. Verliert die Einrichtung oder die Person während der Vertragsdauer die Voraussetzung für den Status eines Anlegers, werden die Anteilscheine durch die Stiftung zum dannzumal gültigen Marktpreis abzüglich Gebühren zurückgenommen.

Art. 2 Anlagevermögen

- I. Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- II. Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- III. Der Stiftungsrat erlässt für jede Anlagegruppe Anlagerichtlinien, welche den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen für die Anlagegruppe vollständig und klar darlegen.

Art. 3 Anlagestiftung tätig im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus

- I. Zur Erreichung des Stiftungszweckes, der Anlage in gemeinnützige Immobilien richtet sich die Stiftung soweit wie möglich nach den Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinne der eidgenössischen Wohnraumfördererlasse, insbesondere in Bezug auf Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung, WFV.

Die Bestimmungen über die Anlagestiftungen, insbesondere Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), gehen in jedem Fall vor.

- II. Das Anlagekapital ist in der Regel durch ein Baurecht oder einen Terminkaufvertrag mit der öffentlichen Hand oder anderen gemeinnützigen Bauträgern abgesichert.
- III. Die Immobilienanlagen werden gemäss den Richtlinien für gemeinnützige Wohnbauträger erstellt, unterhalten und verwaltet.

- IV. Die Mieten werden in der Regel auf Basis der Kostenmietberechnung¹ bestimmt.
- V. Für Immobilien ohne Kostenmietberechnung werden vergünstigte Mieten angewendet.

Art. 4 Inhalt und Wert eines Anspruchs

- I. Der Inhalt eines Anspruchs besteht im Recht des Anlegers auf Teilnahme an der Anlegerversammlung und Beschlussfassung, auf Information, Auskunft sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- II. Die jährliche Ausschüttung darf gemäss Art. 37 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnraumförderungsverordnung, WFV in jedem Fall höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. A des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe vom 27. Juni 1973, Stand am 1. März 2012, 6%).
- III. Bei der Erstemission von Ansprüchen einer Anlagegruppe oder einer Tranche einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis eines Anspruchs.
- IV. Nach der Erstemission bemisst sich der Preis eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppe am Bewertungstag. Der Preis eines Anspruches berechnet sich aus dem Nettovermögen geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
- V. Das Nettovermögen der Anlagegruppen ergibt sich aus dem Marktwert der Anlagen und der übrigen Aktiven, namentlich den aufgelaufenen Erträgen (inkl. Marchzinsen) vermindert um allfällige Verbindlichkeiten. Bei Immobilienanlagegruppen sind die geschätzten Liquidationskosten abzuziehen.
- VI. Der Wert der Anlagen bemisst sich wie folgt:
 - a) Bei den direkten Immobilienanlagen nach der letzten Schätzung des Verkehrswerts der Liegenschaften, sofern keine ersichtlichen, wesentlichen Änderungen seit der letzten Schätzung eingetreten sind. Solchenfalls hat eine Neuschätzung der betreffenden Immobilien zu erfolgen. Die Schätzung erfolgt nach einer anerkannten Schätzungsmethode, in der Regel nach der Discounted Cash Flow Methode. Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung zu begründen.
 - b) Für den Verkehrswert gemeinnütziger Liegenschaften im Baurecht werden alle wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. Heimfallwert, Baurechtdauer, Baurechtszinsen, Kostenmiete, etc.), reglementarische Restriktionen sowie die reduzierten Marktmechanismen berücksichtigt.
 - c) Hat die gemeinnützige Immobilie in Folge der Vereinbarung des Baurechts- oder des Terminkaufvertrages keinen eigentlichen Marktwert, gilt der durch einen Schätzungsexperten bestätigte und vertraglich festgelegte Wert der Anlage.
 - d) Wenn kein Markt besteht, was beispielsweise bei Landreserven, Liegenschaften im Bau oder Entwicklungsarealen vorübergehend der Fall sein kann, gelangen während dieser Zeit anstelle eines Marktwertes die Anschaffungswerte zuzüglich oder abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen zur Anwendung.
 - e) Die jährliche Schätzung von Liegenschaften erfolgt durch einen Schätzungsexperten im Sinne von Artikel 15.
- VII. Die Grundsätze über die Bewertungstage werden durch den Stiftungsrat festgelegt. Die Geschäftsführung entscheidet im Einzelfall über die Durchführung der Bewertung der Anlagegruppen. Auf jeden Fall muss auf die Bilanzierungsstichtage, die Ausgabe und Rücknahmetermine sowie auf die Publikationstermine hin eine Bewertung der Anlagegruppen erfolgen.

¹ Mit Kostenmieten bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten erforderlich ist und der nicht durch Angebot und Nachfrage des Marktes bestimmt wird.

VIII. Der Stiftungsrat entscheidet über die Höhe der Ausschüttung im Einklang mit Art. 37 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnraumförderungsverordnung, WFV.

Art. 5 Ausgabe von Ansprüchen

- I. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch Emission durch die Stiftung resp. zu Folge von Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch mit Sacheinlagen (siehe Art. 6).
- II. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Abtretung von Ansprüchen unter Anlegern ist für begründete Einzelfälle sowie für wenig liquide Anlagegruppen unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung möglich. Die Geschäftsführung kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche sogleich an andere Anleger weitergeben. In diesem Fall fallen keine Kommissionen an.
- III. Neue Ansprüche können zu den vom Stiftungsrat bestimmten Ausgabezeitpunkten zum dannzumal gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabekommission erworben werden.
- IV. Der Gegenwert des Emissionspreises ist grundsätzlich in bar zu erbringen. Er kann im Einverständnis mit der Geschäftsführung auch als Sacheinlage gemäss Art. 20 ASV erbracht werden. Die Bewertung einer Sacheinlage erfolgt durch einen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 4.
- V. Die Ausgabe von Ansprüchen kann im Hinblick auf die Anlagemöglichkeiten durch den Stiftungsrat vorübergehend eingeschränkt oder eingestellt werden.
- VI. Die Stiftung kann bei Immobilienanlagegruppen zu jedem Zeitpunkt und in beliebiger Höhe Kapitalzusagen entgegennehmen. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind in den Statuten und im Stiftungsreglement sowie vertraglich zwischen den Anlegern und der Stiftung festgelegt.
- VII. Die Bewertungsmethoden werden im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

Art. 6 Sacheinlagen

- I. Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen ist genügend Rechnung zu tragen.
- II. Der faire Wert von Sacheinlagen, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, muss:
 - a. nach dem zu erwartenden Ertrag oder Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt werden;
 - b. durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt werden; oder
 - c. nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet werden.

Dieser Wert 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. Bei Anteilen von nicht kotierten Fonds oder bei Ansprüchen von Anlagegruppen ist auf den jeweiligen Nettoinventarwert abzustellen.
- IV. Die Stiftung erstellt einen Bericht, in dem die Sacheinlagen der Anleger einzeln mit ihrem Marktwert am Stichtag der Übertragung sowie die dafür ausgegebenen Ansprüche aufgeführt werden.
- V. Die Revisionsstelle übernimmt die von den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen vorgesehenen Prüfungsaufgaben und Berichterstattungspflichten.

Art. 7 Rücknahme und Weiterplatzierung von Ansprüchen

- I. Die Anleger können unter Beachtung der bestehenden Kündigungsfristen die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung verlangen. Der Stiftungsrat legt die Rücknahmetermine und den Annahmeschluss für Rücknahmen fest.
- II. Die Rücknahme der Ansprüche erfolgt ausschliesslich durch die Stiftung. Die Auszahlung erfolgt in bar und längstens innerhalb eines Monats nach der Rücknahme. Dasselbe gilt im Falle der aufgeschobenen Rücknahme nach Ziffer IV hiernach.
- III. Der Stiftungsrat kann eine Kündigungsfrist von maximal 24 Monaten festlegen. Während der Kündigungsfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.
- IV. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann der Stiftungsrat mit Zustimmung der Anlegerversammlung die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen um bis zu weitere zwei Jahre aufschieben. In einem solchen Fall teilt er dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.
- 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 Semester- 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.

Art. 8 Abwicklung von Kapitalzusagen

- I. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen sind im Vertrag über Kapitalzusage geregelt. Für die Stiftung entstehen Rechte und Pflichten erst nach Zustimmung und Abschluss des Vertrags über Kapitalzusage durch den Stiftungsrat. Sie kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angaben von Gründen verweigern.
- II. Über die Abrufe von Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung.
- III. Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und 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 ist eine Zahlungsfrist von mindestens 10 Bankwerktagen einzuräumen.
- V. Kommt ein Anleger trotz Mahnung nach einem Kapitalabruf in Verzug, so hat er auf den ordnungsgemäss abgerufenen Betrag einen Verzugszins zu zahlen (Verzugszinssatz: Libor plus 400 Basispunkte). Der Verzug hält an, bis der Anleger seinen Kapitalabruf nachträglich leistet oder nachdem das Kapital durch einen oder mehrere andere Anleger tatsächlich einbezahlt wird; in jedem Fall erlischt das Recht des im Verzug befindlichen Anlegers auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.
- VI. Die maximale Bindungsfrist des Anlegers wird jeweils auf dem Zeichnungsschein aufgeführt.

Art. 9 Information und Auskunft

- I. Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat oder von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft über die Geschäfts- und Rechnungsführung sowie Einsicht in das Rechnungswesen zu erhalten.

- II. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrates verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.
- III. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres hat die Stiftung den Jahresbericht zu veröffentlichen.

Art. 10 Anlegerversammlung

- I. Die Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor dem Versammlungsdatum unter Beilage der Traktandenliste an alle Anleger erfolgen, und zwar auch an solche Anleger, welche noch keine Ansprüche erworben haben, bei denen jedoch Verträge über Kapitalzusagen zustande gekommen sind. Als schriftliche Einladung gilt auch eine Einladung auf elektronischem Weg. In der Einladung sind die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Stiftungsrates sowie diejenigen Anleger anzugeben, welche die Durchführung einer Anlegerversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.
- II. Anträge, die nach Versand der Einladung oder erst in der Versammlung eingebracht werden, können auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist erst in der nächsten Versammlung möglich.
- III. Die Stiftung führt ein Register der Anleger und ihrer Ansprüche. Teilnahmeberechtigt ist, wer zum Zeitpunkt des Versandes der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerregister eingetragen ist oder wenn ein laufender Vertrag über Kapitalzusage besteht.
- IV. Die vorschriftsgemäss einberufene Anlegerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.
- V. Die Wahl des Protokollführers sowie der Stimmenzähler erfolgt durch die Anlegerversammlung auf Vorschlag des Vorsitzenden.
- VI. Der Präsident des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.
- VII. Nebst der Präsenz-AV kann in Anlehnung an Art. 3 ASV die Anlegerversammlung in folgenden Modellen durchgeführt werden:
 - a. Die AV kann unter Verwendung elektronischer Mittel in hybrider Form durchgeführt werden, bei der die Anleger ihre Rechte digital zur Fernteilnahme mit Echtzeitübertragung an einer physisch abgehaltenen AV mit Tagungsort ausüben.
 - b. Die AV kann virtuell unter Verwendung elektronischer Mittel ohne physischen Tagungsort, unter Einhaltung der digitalen Unmittelbarkeit durchgeführt werden. Dabei muss der Stiftungsrat in der Einberufung der Anlegerversammlung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnen.
 - c. Die AV kann als besondere Art der Beschlussfassung im Zirkulationsverfahren durchgeführt werden, sofern nicht ein Anleger oder dessen Vertreter die mündliche Beratung verlangt. Dabei geben die Anleger ihre Stimme auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form ab. Das Unmittelbarkeitsprinzip ist bei diesem Versammlungsmodell nicht anwendbar. Die Beschlüsse haben jedoch volle Rechtsgültigkeit.

Art. 11 Stiftungsrat

- I. Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und/oder die Satzsatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

- II. Der Stiftungsrat tritt nach Bedarf zusammen, mindestens jedoch zweimal jährlich. Zu den Sitzungen sind alle Mitglieder durch den Präsidenten einzuladen. Jedes Mitglied des Stiftungsrates 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 Stimmengleichheit trifft der Präsident den Stichentscheid.
- V. Beschlüsse auf dem Zirkularweg, als Telekonferenz oder in gemischter Form (physische Präsenz und elektronische Zuschaltung einzelner Mitglieder) sind zulässig, es sei denn, ein Mitglied verlangt die Beratung in einer Sitzung. Es gelten analog die Bestimmungen für die Beschlussfassung wie bei einer physischen Sitzung des Stiftungsrats.
- VI. Über alle Sitzungen des Stiftungsrates wird ein Protokoll geführt. Das Protokoll ist so zu formulieren, dass der Wortlaut der formulierten Beschlüsse nachvollziehbar ist.

Art. 12 Delegationen, Reglemente

- I. Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte übertragen, sofern die gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind. Diese sind insbesondere:
 - a. Nach Gesetz und Stiftungssatzungen übertragbare Aufgaben.
 - b. Die Übertragung von Aufgaben wird in einem schriftlichen Vertrag festgehalten.
 - c. Eine allfällige Weiterübertragung erfolgt unter sinngemässer Anwendung der Bestimmungen über die Aufgabenübertragung. Bei der Weiterübertragung muss die Kontrolle durch die Stiftung und die Revisionsstelle gewährt bleiben und bedarf der vorgängigen Zustimmung des Stiftungsrates.
- 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.
- III. Die Geschäftsführung besorgt die laufenden Geschäfte der Anlagestiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien, des Organisationsreglements, des Kostenreglements und allfälliger Direktiven des Stiftungsrats. Die Geschäftsführung ist dem Stiftungsrat und der Stiftung gegenüber verantwortlich.

Art. 13 Anlage des Anlagevermögens

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

Art. 14 Anlagekomitees

- I. Der Stiftungsrat kann für einzelne Anlagegruppen Anlagekomitees einsetzen. Das Organisationsreglement regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.
- II. Die Anlagekomitees nehmen diese Aufgabe gemäss den vom Stiftungsrat auf der Grundlage von Art. 10 der Statuten erlassenen Anlagerichtlinien und im Rahmen des Organisationsreglements wahr. Der Stiftungsrat ist ihnen gegenüber weisungsberechtigt. Die Anlagekomitees erstatten dem Stiftungsrat mindestens zweimal jährlich Bericht, in dringenden Fällen umgehend.
- III. Die Anlagekomitees bestehen aus mindestens drei Mitgliedern. Die Anforderungen an die Anlagekomitees sind im Organisationsreglement Abschnitt V definiert.
- IV. Der Stiftungsrat wählt die Mitglieder und die Vorsitzenden der Anlagekomitees.
- V. Die Amtsdauer der Mitglieder der Anlagekomitees beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

Art. 15 Schätzungsexperten für Immobilienanlagen

- I. Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche 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 Stiftungsrat ernennt die Schätzungsexperten jährlich. Die Schätzungsexperten sind wieder wählbar.
- III. Für die Qualifikation der Schätzungsexperten gelten die Swiss Valuations Standards (SVS).
- IV. Die Schätzungsexperten unterstützen die Geschäftsführung und die beteiligten Gremien bei der Evaluation und Überwachung der Immobilienanlagen.
- V. Bei Bauvorhaben prüft der Schätzungsexperte, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind und ob sie bei gemeinnützigen Wohnimmobilien innerhalb der vorgeschriebenen Kostenlimite liegen.

Art. 16 Depotbank

Der Stiftungsrat ernennt bei Bedarf eine Depotbank. 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.

Art. 17 Revisionsstelle

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

Die Buchhaltung auf Stufe „gemeinnützige Immobilie“ wird bei Bedarf durch die zuständigen lokalen Behörden geprüft.

Art. 18 Kostenreglement

- I. Gemäss Art. 10 der Statuten erlässt der Stiftungsrat ein Kostenreglement.
- II. Das Kostenreglement regelt die pro Anlagegruppe erhobenen Gebühren, Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und weitere Kosten.

Art. 19 Geschäftsführung

- I. Der Stiftungsrat beauftragt einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung. Er achtet auf dessen Befähigung und sorgt für eine ausreichende Instruktion und Kontrolle der Geschäftsführung.
- II. Die Aufgaben und Kompetenzen der externen Geschäftsführung sind in einem schriftlichen Geschäftsbesorgungsvertrag in Einklang mit den Stiftungsbestimmungen näher zu regeln.
- III. Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Abwicklung sämtlicher Geschäfte, die ihr durch Vertrag, Stiftungsstatuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement, Kostenreglement und weitere Stiftungserlasse sowie Weisungen des Stiftungsrates zugewiesen sind.
- IV. Die Geschäftsführung umfasst insbesondere:
 - a. Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Vermögens sowie der Anlagegruppen
 - b. Führung der Buchhaltung sowie Erstellung des Jahresberichts mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
 - c. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie der Preise der Ansprüche
 - d. Administrative Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
 - e. Jährliche Berichterstattung zu Handen der Anlegerversammlung
 - f. Führung des Anlegerregisters

- g. Laufende Berichterstattung an den Stiftungsrat
- V. Mitglieder der Geschäftsführung können Mitglieder in Anlagekomitees werden. Die Mitglieder sind in eigener Sache nicht stimmberechtigt. Bei Interessenkonflikten hat das betreffende Mitglied in den Ausstand zu treten.

Art. 20 Compliance Richtlinien, Kodex, IKS, Interessenskonflikte

- I. Die Stiftung beachtet gegenüber den Anlegern den Grundsatz der Gleichbehandlung. Ausnahmen können für Erstanleger² gemacht werden.
- II. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Geschäftsführung und Kapitalanlage involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit.
- III. Die Stiftung verfügt über ein ihrer Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert.
- IV. Die Stiftung verfügt über ein Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden

Art. 21 Geschäftsjahr

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

Art. 22 Inkrafttreten / Änderung

Das vorliegende Stiftungsreglement wurde anlässlich der Anlegerversammlung vom 20.01.2026 verabschiedet. Es ersetzt das Stiftungsreglement vom 21.12.2021.

² Mit Erstanleger sind Anleger gemeint, die sich während der Aufbauphase der Anlagegruppen Aufbaurisiken aussetzen (z.B. noch ungenügende Erträge). Der Stiftungsrat kann für diese Anleger spezielle Konditionen vergeben, um dem eventuell erhöhten Risiko Rechnung zu tragen.