

ECOREAL

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

**LEITBILD, STATUTEN
UND STIFTUNGSREGLEMENT**

LEITBILD

Die ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung ist eine von Banken, Versicherungen und Pensionskassen unabhängige, innovative und flexible schweizerische Immobilien Anlagestiftung und trägt gegenüber den Anlegern eine hohe Verantwortung. Wir bieten im Einklang mit den nationalen und internationalen Vorschriften und Qualitätsstandards qualitativ hochstehende Dienstleistungen zu attraktiven Konditionen an. Wir handeln jederzeit risikobewusst. Wo möglich arbeiten wir mit Dritten zusammen. Dabei sind wir ein anspruchsvoller, fairer und verlässlicher Partner.

Wenn es um die Frage einer Investition geht, ist die Information oft das wertvollste Gut. Die beauftragten Unternehmen stützen sich bei ihren Entscheiden auf fundierte Informationen und Analysen. Die gründliche und qualifizierte Arbeit des Management-Teams ergänzt ein globales Netzwerk von Immobilienspezialisten aus unterschiedlichen Disziplinen. Ein transparentes und nachvollziehbares Vergütungsmodell ohne Gewinnbeteiligung sichert ein objektives und unabhängiges Vorgehen bei der Suche nach geeigneten Investitionsmöglichkeiten.

Wir handeln und kommunizieren transparent, fair und klar.

STATUTEN

| | |
|--|--|
| ARTIKEL 1 Name | 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. |
| ARTIKEL 2 Sitz | 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. Die Geschäftsführung muss zwingend ihren Sitz in der Schweiz haben. |
| ARTIKEL 3 Zweck | <ol style="list-style-type: none">I. Die Stiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital gemeinsam in Immobilien anzulegen und zu verwalten, um somit die bestmögliche Anlagerendite zu erzielen.II. Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann sie, unter Beachtung der aufsichtsbehördlichen Anforderungen, 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.III. Sie kann eine Tochtergesellschaft gründen, welche ausschliesslich dem Zwecke ihrer Geschäftsführung dient. |
| ARTIKEL 4 Aufsicht | Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Bundes. |
| ARTIKEL 5 Anleger | Bei der Stiftung können alle in der Schweiz domizilierten Einrichtungen der 2. und 3. Säule, die von den Steuern des Bundes und der Kantone befreit sind, Mittel anlegen. Zugelassen werden auch Gemeinden und Kantone sowie andere steuerbefreite öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten, soweit sie im Rahmen der zweiten Säule Vorsorgegelder anlegen. |
| ARTIKEL 6 Stiftungsvermögen | <ol style="list-style-type: none">I. Das Stiftungsvermögen ist in das Stammvermögen und in das Anlagevermögen gegliedert.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. Das Stammvermögen beträgt bei der Gründung CHF 100'000.IV. Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Mitteln. Das Reglement der Stiftung (nachstehend «Reglement» genannt) bestimmt die Berechtigung am Anlagevermögen und an dessen Erträgen.V. Das Anlagevermögen kann sich aus verschiedenen, voneinander unabhängigen Anlagegruppen zusammensetzen.VI. Das Stiftungsvermögen wird unter Beachtung der massgeblichen rechtlichen Regelungen und der zugehörigen Praxis der Aufsichtsbehörde angelegt. |
| ARTIKEL 7 Organe | Organe der Stiftung sind: <ol style="list-style-type: none">a) die Anlegerversammlung;b) der Stiftungsrat;c) die Revisionsstelle. |

ARTIKEL 8

Anleger- versammlung

- I. Die Anlegerversammlung (nachstehend «Versammlung» genannt) 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 Versammlung tritt einmal pro Jahr gemäss den Bestimmungen des Reglements zusammen.
- III. Die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung kann unter Angabe des Grundes von mindestens drei Anlegern, welche mindestens einen Zehntel der Ansprüche am gesamten Anlagevermögen auf sich vereinigen, vom Stiftungsrat oder von der Revisionsstelle schriftlich verlangt werden. Der Präsident des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert dreissig Tagen einberufen.
- IV. Die Versammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:
 - a) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates;
 - b) Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat;
 - c) Wahl der Revisionsstelle;
 - d) Genehmigung der Jahresrechnungen;
 - e) Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle;
 - f) Genehmigung und Änderung des Reglements;
 - g) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
 - h) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung.
- V. Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen aller Anlagegruppen. Wenn bei Beschlüssen, die nur einzelne Anlagegruppen betreffen, eine separate Abstimmung verlangt wird, richtet sich das Stimmrecht nach der Beteiligungsquote am Anlagevermögen dieser Anlagegruppen.
- VI. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 13 der Statuten.

ARTIKEL 9

Stiftungsrat

- I. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und maximal sieben Mitgliedern. Dem Stifter steht das Recht zu, einen Drittel der Mitglieder des Stiftungsrates zu ernennen.
- II. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- III. Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.
- IV. Der Stiftungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht der Anlegerversammlung zugeteilt sind.
- V. Der Stiftungsrat hat insbesondere folgende Aufgaben:
 - a) der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ;
 - b) die Vertretung der Stiftung nach aussen;
 - c) die Festlegung der Geschäftspolitik;
 - d) den Erlass von Anlage- und Finanzierungsrichtlinien sowie des Organisationsreglements;
 - e) die Beschlussfassung von grundlegender Bedeutung über die Anlage und die Verwaltung der Anlagegruppen;
 - f) die Oberleitung und Aufsicht;
 - g) Kontrollaufgaben
 - h) die Beschlussfassung über Ausgabe und die Rücknahme von Ansprüchen;
 - i) die Beschlussfassung über die Lancierung oder Auflösung einer Anlagegruppe;
 - j) die Ernennung des Schätzungsexperten;
 - k) die Regelung der Zeichnungsberechtigung;
 - l) die Entscheidung über die Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen.
 - m) die Entscheidung über die Kündigungsfristen;
 - n) die Entscheidung über die Modalitäten der Kapitalabrufe.
 - o) Genehmigung der für die Stiftung wichtigen Verträge, vornehmlich jene mit der Geschäftsführung, der Revisionsstelle, den Depotbanken und den Schätzungsexperten.

- VI. Mit Ausnahme von lit. b, g und h sind alle Aufgaben von Ziffer V unübertragbar.
- VII. Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte delegieren. Er bestimmt eine Geschäftsführung und setzt eine oder mehrere Anlagekommissionen ein.

ARTIKEL 10

Revisionsstelle

- I. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht vom Stifter, von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig.
- II. Als Revisionsstelle dürfen Treuhand- oder Revisionsgesellschaften mit Sitz in der Schweiz gewählt werden, welche als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach Revisionsaufsichtsgesetz zugelassen sind, sowie über Erfahrungen in der Revision von kollektiven Anlagen und über ausreichende Kenntnisse in den Tätigkeitsbereichen der Stiftung verfügen.
- III. Die Revisionsstelle prüft die Tätigkeit des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlage- und Finanzierungsrichtlinien, Organisationsreglement, Gesetzgebung und Praxis der Aufsichtsbehörde. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung.
- IV. Die Revisionsstelle erstattet jährlich der Anlegerversammlung und der Aufsichtsbehörde Bericht.
- V. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

ARTIKEL 11

Reglement (Stiftungsreglement)

Das Reglement der Stiftung regelt die Aufteilung des Anlagevermögens in voneinander unabhängige, gegenseitig nicht haftbare Anlagegruppen, die Rechte der Anleger, die Berechnung der Ansprüche sowie die Rechnungslegung. Es enthält nähere Bestimmungen über die Organe und die Organisation.

ARTIKEL 12

Revision der Statuten

Die Versammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten beschliessen. Die Anträge werden der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung tritt mit der Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde in Kraft.

ARTIKEL 13

Auflösung und Liquidation

- I. Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder mit zumutbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden kann, kann die Versammlung dies feststellen und der Aufsichtsbehörde die Auflösung der Stiftung beantragen. Dieser Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen.
- II. Das Anlagevermögen wird, entsprechend den reglementarischen Ansprüchen, an die Anleger verteilt.
- III. Der nach Abschluss der Liquidation verbleibende Erlös des Stammvermögens wird an die Anleger nach Massgabe ihrer Berechtigung am Anlagevermögen verteilt.

ARTIKEL 14

Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist am jeweiligen Sitz der Stiftung.

ARTIKEL 15

Einführungs- bestimmungen

- I. Der erste Stiftungsrat besteht aus drei Mitgliedern, die durch den Stifter ernannt werden. Ihre Amtsdauer endet mit der ersten Anlegerversammlung.
- II. Die Revisionsstelle wird erstmals durch den Stifter ernannt. Ihre Amtsdauer endet mit der ersten Anlegerversammlung.
- III. Die Erstausgabe des Reglements erfolgt durch den Stifter. Der erste Stiftungsrat kann bis zur ersten Anlegerversammlung mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde Reglementsänderungen vornehmen.

*Die vorliegenden Statuten wurden vom Stiftungsrat am 22. Juni 2009 verabschiedet. Sie treten mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde in Kraft und ersetzen die Fassung vom 7. Januar 2009.
Zürich, 22. Juni 2009*

STIFTUNGSREGLEMENT

Gestützt auf Art. 15 der Statuten der ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stifter das vorliegende Stiftungsreglement.

ARTIKEL 1

Anleger

- I. Nur die in Art. 5 der Statuten definierten Einrichtungen können Anleger werden. Die Stiftung prüft, ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Der Stiftungsrat kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen. Die Anleger unterzeichnen zur Aufnahme eine entsprechende Erklärung, in welcher sie die Kenntnisnahme von Statuten, Stiftungsreglement, Anlage – und Finanzierungsrichtlinien sowie Prospekt bestätigen und verpflichten sich zum Erwerb – beziehungsweise zur Kapitalzusage für den Erwerb – von mindestens einem Anspruch einer Anlagegruppe.
- II. Mit dem Erwerb mindestens eines Anspruchs an einer Anlagegruppe anerkennt der Anleger die Statuten, das Stiftungsreglement und die Anlage – und Finanzierungsrichtlinien als verbindlich.
- III. Bei Rückgabe aller Ansprüche und Fehlen von Kapitalzusagen verliert die Einrichtung den Status eines Anlegers.

ARTIKEL 2

Anlagevermögen (Grundsätze)

- I. Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- II. Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und nicht entziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- III. Die Anlagegruppen mit ausländischen Immobilien können auch in einer anderen Währung als Schweizer Franken geführt werden. Die Jahresrechnung wird zusätzlich in Schweizer Franken aufgestellt.
- IV. Das Anlagevermögen umfasst Anlagegruppen mit inländischen oder ausländischen Immobilien.
- V. Insgesamt darf die Hypothekarschuld und andere Schulden (Passiven), davon ausgenommen sind Verpflichtungen gegenüber Vorsorgestiftungen, 50% des Inventarwertes der Aktiven einer Anlagegruppe nicht übersteigen.

ARTIKEL 3

Inhalt und Wert eines Anspruchs

- I. Der Inhalt eines Anspruchs besteht im Recht des Anlegers auf Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Auskunft sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Ertrag der betreffenden Anlagegruppe.
- II. Bei der Erstemission von Werten einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis des Anspruchs.
- III. Nach der Erstemission bemisst sich der Inventarwert eines Anspruchs nach dem jeweiligen Nettovermögen am Stichtag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
- IV. Das Nettovermögen der Anlagegruppen besteht aus dem Gesamtvermögen, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, jedoch abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten.
- V. Der Inventarwert eines Anspruchs wird per Ende des Geschäftsjahres sowie mindestens für jeden Tag berechnet, an dem Ansprüche ausgegeben oder zurückgenommen werden.
- VI. Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den International Valuation Standards (IVS) respektive den Swiss Valuation Standards (SVS).
- VII. 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. Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden zu Anschaffungswerten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderungen bilanziert.
- VIII. Die Schätzung von Liegenschaften erfolgt durch einen Schätzungsexperten im Sinne von Artikel 12. Bei Schätzungen für Liegenschaften im Ausland kann der Schätzungsexperte stattdessen einen ausländischen Experten zur Schätzung beiziehen, sofern dieser die Qualifikationsanforderungen von Artikel 12 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.

- IX. Die Bewertung von indirekten nicht kotierten Anlagen erfolgt aufgrund des vom jeweiligen Administrator zuletzt bekannt gegebenen Nettoinventarwertes.
- X. Die Bewertungsmethoden werden im Anhang zur Jahresrechnung offen gelegt.

ARTIKEL 4
Ausgabe von
Ansprüchen

- I. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt zu Folge von Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch zu Sacheinlagen. Der Erwerb kann ferner unter Beachtung der nachstehenden reglementarischen Bedingungen durch direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zurückgegeben wurden, erfolgen oder durch Abtretung unter den Anlegern. Ein freier Handel ist nicht zugelassen.
- II. Der Stiftungsrat kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche direkt an andere Anleger der Stiftung weiter plazieren.
- III. Der Stiftungsrat kann auf Ersuchen eines Anlegers den übrigen Anlegern dessen Ansprüche anbieten. Die Preisbildung erfolgt durch Absprache zwischen Anspruchserwerber und Veräusserer. Die Transaktion bedarf der schriftlichen Vereinbarung zwischen den beiden Anlegern und der Zustimmung des Stiftungsrates.
- IV. Der Ausgabepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert je Anspruch zuzüglich einer Ausgabe-kommission.

ARTIKEL 5
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 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 Revisionsstelle prüft die gewählte Schätzungsmethode. Sie prüft die Art der Ermittlung des Preises und ob der Preis vertretbar ist.
- IV. Die Stiftung erstellt einen Bericht über alle erfolgten Immobilien-Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen.

ARTIKEL 6
Rücknahme von
Ansprüchen

- I. Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 18 Monaten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf Ende eines Geschäftsjahres verlangen.
- II. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, namentlich zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, kann der Stiftungsrat 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. Der Stiftungsrat 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 Inventarwert pro Anspruch abzüglich einer Rück-nahmekommission.
- V. Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung.

ARTIKEL 7
Abwicklung von
Kapitalzusagen

- I. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für den Anleger und die Stiftung erst nach Zustimmung durch den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat ist bezüglich Entgegennahme von Kapitalzusagen frei.
- II. Über Abrufe von Kapital im Rahmen verbindlicher Kapitalzusagen entscheidet 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. Bewegt sich der Kapitalabruf umfangmässig ausserhalb der rollenden Quartalsplanung, wie sie den Anlegern gegenüber kommuniziert wurde, sind die Abruffristen angemessen, jedoch mindestens auf 20 Tage, maximal auf 45 Tage zu verlängern, um den Anlegern die nötige Vorlaufzeit 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 der Kapitalabruf durch einen oder mehrere andere Anleger tatsächlich einbezahlt wird; im letzteren Fall erlischt das Recht des Anlegers im Verzug auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.
- VI. Das Recht jedes Anlegers auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe aller gesamten noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen wird ausnahmsweise eingeschränkt, wenn ein Kapitalabruf dazu führen würde, dass der Rest der noch nicht abgerufenen Kapitalzusage mindestens eines Anlegers unter einem bestimmten Schwellwert liegt. Der Schwellwert wird vom Stiftungsrat festgelegt und gilt für alle nach der Festlegung herausgegebenen Kapitalabrufe. So weit möglich, sollen keine Kapitalzusagen bestehen bleiben, die unter dem Schwellwert liegen. Die betroffenen Kapitalzusagen werden bei der Beteiligung an Kapitalabrufen bevorzugt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung an Kapitalabrufen proportional.

ARTIKEL 8

Rechte der Anleger

- I. Die Anleger verfügen insbesondere über die in den Art. 8, 12 und 13 der Statuten und in den Art. 3 bis 8 dieses Stiftungsreglements formulierten Rechte.
- II. Die Anleger haben das Recht auf ausreichende Information. Dazu zählen vornehmlich:
 - 1) die Publikation des neu ermittelten Netto-Inventarwertes (Artikel 3 Ziffer V);
 - 2) die Zustellung des geprüften Jahresberichts, welcher ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Stamm- und Anlagevermögens vermitteln muss;
 - 3) die Zustellung des Halbjahresberichtes;
 - 4) der Erhalt von Statuten und Stiftungsreglement sowie Vorschläge des Stiftungsrates auf deren Änderungen, von Anlage- und Finanzierungsrichtlinien sowie allfällig weiteren Spezialreglementen der Stiftung in der jeweils geltenden Fassung;
 - 5) der Erhalt des Emissionsprospektes und von dessen Änderungen.
- III. Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat jederzeit Auskunft über die Geschäfts- und Rechnungsführung zu verlangen. Die Stiftung ist namentlich auch 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 Anteile eines Anlegers.

ARTIKEL 9

Anleger-versammlung

- I. Die ordentliche Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.
- II. 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.
- III. Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen. Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen am Tag der Anlegerversammlung.
- IV. Die Wahl der Protokollführer sowie Stimmzähler erfolgt durch die Anlegerversammlung auf Vorschlag des Vorsitzenden.
- V. Der Präsident des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.
- VI. Die Versammlung entscheidet mit einfachem Mehr der vertretenen Stimmen. Ausgenommen sind Beschlüsse gemäss Art. 12 und 13 der Statuten, welche einer qualifizierten Mehrheit bedürfen.

ARTIKEL 10**Stiftungsrat**

- I. Der Stiftungsrat tritt nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich, zusammen. Zu den Sitzungen sind alle Mitglieder des Stiftungsrates durch den Präsidenten einzuladen. Jedes Mitglied des Stiftungsrates kann die Einberufung einer Sitzung verlangen.
- II. Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist.
- III. Der Stiftungsrat entscheidet mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit gibt der Präsident den Stichentscheid.
- IV. Beschlüsse auf dem Zirkularweg sind zulässig, es sei denn, ein Mitglied verlange die Beratung in einer Sitzung. Zirkulationsbeschlüsse bedürfen der Zustimmung aller Mitglieder des Stiftungsrates.

ARTIKEL 11**Anlagekommissionen**

- I. Der Stiftungsrat delegiert die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die laufende Geschäftsführung an eine oder mehrere Anlagekommissionen. Das Organisationsreglement regelt die Einzelheiten. Er kann im Organisationsreglement kleinere Renovationsarbeiten von geringem Ausmasses der Kompetenz der Geschäftsführung überantworten.
- 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 Auslandimmobilien ist in der Anlagekommission mindestens ein ausgewiesener Immobilienexperte für Auslandimmobilien beizuziehen, welcher bei sämtlichen Anlageentscheiden beratend mitwirkt. Er kann auch Kommissionsmitglied mit Stimmrechtsbefugnis sein. Die Anforderungen an die Qualifikation regelt das Organisationsreglement.

ARTIKEL 12**Schätzungsexperten**

- I. Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei natürliche oder juristische Personen als Schätzungsexperten. Die beauftragten Personen verfügen über einen guten Ruf, sind unabhängig und nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgaben befähigt.
- II. Die Amtsdauer der Schätzungsexperten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- III. Für die Qualifikation der Schätzungsexperten gelten die Swiss Valuation Standards (SVS).
- 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.

ARTIKEL 13**Depotbank**

- I. Der Stiftungsrat ernennt eine Depotbank in der Schweiz.

ARTIKEL 14**Rechnungsjahr**

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

ARTIKEL 15**Ausgabe- und Rücknahmekommissionen**

- I. Zugunsten des Anlagevermögens werden folgende Kommissionen erhoben:
 - 1) Eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 2%.
 - 2) Eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 2%.
- II. Diese Kommissionen entfallen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.
- III. 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).

- IV. Bei der Festsetzung der Rücknahmekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der in der Stiftung verbleibenden Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach der Verweildauer des Anlegers in der Stiftung und nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitpunkt der Rückgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).
- V. Der Stiftungsrat beachtet bei der Festsetzung der Kommissionen auch den Gleichbehandlungsgrundsatz.

ARTIKEL 16

Geschäftsführung

- I. Der Stiftungsrat beauftragt einen Dritten mit der Führung der Geschäfte der Stiftung. Er achtet auf dessen Befähigung und ist um eine ausreichende Instruktion und Kontrolle der Geschäftsführung besorgt.
- II. Die Aufgaben und Kompetenzen der externen Geschäftsführung sind in einem schriftlichen Vertrag, in Einklang mit den Stiftungsbestimmungen, näher zu regeln.
- III. Sie ist verantwortlich für die Abwicklung sämtlicher Geschäfte, die ihr durch Vertrag, Stiftungsstatuten, Stiftungsreglement und weitere Stiftungserlasse sowie Weisungen des Stiftungsrates zugewiesen sind.
- IV. Der Geschäftsführung obliegen insbesondere:
 - 1) Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Vermögens sowie des Anlagekapitals;
 - 2) Führung der Buchhaltung sowie das Erstellen der Bilanz und Ertragsrechnung und des Anhangs;
 - 3) Berechnung des Inventarwertes sowie des Preises der Ansprüche;
 - 4) die administrative Abwicklung bei Ausgabe und Rückkauf von Anteilen;
 - 5) Jährliche Berichterstattung zu Händen der Anlegerversammlung;
 - 6) Führung des Anlegerverzeichnisses
 - 7) Das Real Estate Management, welches mit Zustimmung des Stiftungsrats auch an Dritte übertragen werden kann.
- V. Mitglieder der Geschäftsführung dürfen nicht Mitglieder im Stiftungsrat oder in einer der Anlagekommissionen werden, sie können jedoch beratend zu Sitzungen beigezogen werden. In der Aufbauphase von 2 Jahren kann davon abgewichen werden, wobei die Mehrheit der Stiftungsräte und Kommissionsmitglieder von der Geschäftsführung unabhängig sein muss. Bei Interessenkonflikten hat das betreffende Mitglied in den Ausstand zu treten.

ARTIKEL 17

Anlagecontrolling, Berichterstattung und Kodex

- I. Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird durch eine von der Geschäftsführung unabhängige Stelle periodisch überwacht.
- II. Die Anlagestiftung unterstellt sich den KGAST-Standards. Die Umsetzung der KGAST-Compliance-Richtlinien ist durch die Geschäftsführung und das Compliance Office (externer Anlagecontroller) jährlich unterschriftlich dem Stiftungsrat und der KGAST zu bestätigen.
- III. 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 des Ehrenkodex KGAST verpflichtet.
- IV. Die Anlagen und deren Verwaltung sind laufend zu überwachen. Den verantwortlichen Organen ist darüber Bericht zu erstatten.
- V. Die Stiftung ist im Begriff ein Managementsystem unter besonderer Berücksichtigung der Best Board Practice aufzubauen und einzuführen. Das neue Management-System hat mindestens den Anforderungen von ISO 9001:2008 zu genügen, sodass eine Zertifizierung nach der Implementationsphase jederzeit möglich ist.

Das Stiftungsreglement wurde vom Stiftungsrat am 23. November 2009 genehmigt und ersetzt dieses vom 7. Januar 2009.

ECOREAL

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

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Stockerstrasse 60, 8002 Zürich
Telefon +41 44 202 49 44
office@ecoreal.ch, www.ecoreal.ch