

# Stiftungsreglement

vom 1. Juni 1999

mit Änderungen vom 17. Juni 2015

## Inhaltsverzeichnis

### Reglement

vom 1. Juni 1999

mit Änderungen vom 17. Juni 2015

I.	Anleger	3
II.	Vermögen der Stiftung	4
III.	Rechte der Anleger	5
	1. Allgemeines	
	2. Vermögensrechte	
	3. Ausgabe von Ansprüchen	
	4. Rücknahme von Ansprüchen	
	5. Information	
IV.	Organisation der Stiftung	8
	1. Anlegerversammlung	
	2. Stiftungsrat	
	3. Ausschüsse	
	4. Schätzungsexperten	
	5. Geschäftsleitung	
	6. Revisionsstelle	
V.	Buchführung, Jahresbericht und Jahresrechnung	10
VI.	Reglementsänderungen	11

## I. Anleger

- Art. 1 Anleger Anleger der Stiftung können werden:
- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen;
  - 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; darunter fallen insbesondere: Schweizerische kollektive Kapitalanlagen, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a besteht.
- Jeder Anleger muss mindestens Ansprüche einer oder mehrerer Anlagegruppen im Gesamtwert von CHF 250'000 besitzen. Jeder Anleger, der erstmals Anleger der Stiftung wird, muss mindestens Ansprüche einer oder mehrerer Anlagegruppen im Gesamtwert von CHF 1'000'000 zeichnen. Als Zeichnung gilt auch die Übernahme von Ansprüchen im Rahmen einer Zession gemäss Art. 26 Abs. 3 ff.
- Der Anlegerstatus kann auch erworben werden durch eine verbindliche Kapitalzusage in der Höhe von mindestens CHF 1'000'000.
- Art. 2 Steuerbefreiung Die Zeichnung von Ansprüchen bedingt, dass der Anleger von der direkten Bundessteuer befreit ist und in seinem Sitzkanton die Anforderungen des betreffenden kantonalen Steuergesetzes zur Steuerbefreiung erfüllt.
- Art. 3 Prüfung Der Stiftungsrat prüft, ob ein interessierter Anleger die Voraussetzungen für die Anlegerschaft erfüllt.
- Die Aufnahme kann ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden.
- Art. 4 Anspruchsausweis Jedem Anleger wird ein Ausweis ausgestellt.
- Jedem Anleger wird periodisch, mindestens aber jährlich, eine Bestätigung über die Anzahl seiner Ansprüche zugestellt.

## II. Vermögen der Stiftung

Art. 5	Vermögensbildung	Das Vermögen der Stiftung wird gebildet durch das Anlagevermögen und das Stammvermögen.
Art. 6	Anlagevermögen	Das Anlagevermögen besteht aus einer oder mehreren voneinander unabhängigen Anlagegruppen ohne solidarische Haftung. Diese werden eigenständig bewertet und in Bezug auf Anlagen, Erträge, Kosten und Rechnungslegung selbständig geführt und verwaltet. Der Stiftungsrat bestimmt die Anzahl und die Beschaffenheit der verschiedenen Anlagegruppen.
Art. 7	Stammvermögen	Das Stammvermögen kann als Betriebskapital, zur Anlage und zur Begleichung der Liquidationskosten verwendet werden. Die Anlagegruppen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Kosten zugunsten des Stammvermögens belastet.
Art. 8	Vermögensanlage	<p>Die Vermögenswerte der Anlagegruppen werden vornehmlich in Immobilienwerten angelegt.</p> <p>Als zulässige Immobilienwerte gelten Liegenschaften, Miteigentumsanteile und Stockwerkeigentum, Grundstücke und Baurechte, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder Immobilien-Anlagefonds sowie grundpfandgesicherte Darlehen an Dritte.</p> <p>Überschüssige liquide Mittel können temporär in anderen Werten angelegt werden, in der Regel in handelbaren Wertpapieren oder kurzfristig realisierbaren Forderungen.</p>
Art. 9	Liquidität	Immobilienwerte sind grundsätzlich illiquide Anlagen, deren Veräusserung eine gewisse Zeit benötigt. Bei umfangreichen Kündigungen kann die betreffende Anlagegruppe in einen Liquiditätsengpass geraten, was zum Aufschub der Rücknahmen gemäss Art. 23 Abs. 4 dieses Reglements führen kann.
Art. 10	Anlagevorschriften	Der Stiftungsrat erlässt für jede Anlagegruppe Anlagerichtlinien, die den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen für die Anlagegruppe darlegen. Er kann auch bestehende Anlagerichtlinien abändern. Er kann neue Anlagegruppen bilden und bisherige Anlagegruppen aufheben. Er kann auch Anlagegruppen bilden, die ausschliesslich in Bauprojekte oder Grundstücke im Ausland investieren.
Art. 11	Finanzierung	Zum Zweck der Hypothekarfinanzierung dürfen Vermögenswerte mit Pfandrechten belastet werden. Der Stiftungsrat legt für jede Anlagegruppe im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die Belastungsgrenze fest.

### III. Rechte der Anleger

#### 1. Allgemeines

Art. 12 Katalog der Rechte

Die Anleger haben folgende Rechte:

- a) Recht auf eine dem Anteil entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- b) Stimm- und Wahlrecht an der Anlegerversammlung.
- c) Recht auf Einberufung einer ausserordentlichen Anlegerversammlung.
- d) Recht auf Information und auf Auskunft.

#### 2. Vermögensrechte

Art. 13 Aufteilung der Anlagegruppen

Das Anlagevermögen setzt sich aus gleichen nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche werden nicht als Wertpapiere ausgestaltet, sondern rein buchmässig erfasst, sind im Rahmen der reglementarischen Vorgaben beschränkt übertragbar und beziehen sich immer auf eine bestimmte Anlagegruppe.

Art. 14 Umfang eines Anspruchs

Ein Anspruch besteht aus dem Recht auf einen entsprechenden Anteil an der Anlagegruppe und an einer allfälligen jährlichen Ausschüttung.

Art. 15 Inventarwert

Der Inventarwert einer Anlagegruppe entspricht dem Verkehrswert der Immobilienwerte und der Summe der übrigen Aktiven, Passiven und Rückstellungen einschliesslich latenter Liquidationssteuern. Der Verkehrswert der Immobilien wird durch Schätzungen der unabhängigen Schätzungsexperten der Stiftung nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt. Diese sind mindestens einmal jährlich vorzunehmen oder zu überprüfen, ebenso im Falle einer Teilliquidation im Sinne von Art. 25 dieses Reglements.

Der Inventarwert eines Anspruches entspricht dem Inventarwert der betreffenden Anlagegruppe, geteilt durch die Anzahl der am Stichtag bestehenden Ansprüche. Der Inventarwert wird mindestens auf das Ende des Geschäftsjahres sowie bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen berechnet.

Art. 16 Ausschüttung

Der Stiftungsrat beschliesst über allfällige Ausschüttungen der Erträge der Anlagegruppen.

Art. 17 Verpfändung und Zession von Ansprüchen

Die Verpfändung von Ansprüchen ist ausgeschlossen. Die Zession von Ansprüchen ist, mit Ausnahme der in Art. 26 genannten Fällen, ausgeschlossen.

### 3. Ausgabe von Ansprüchen

- |         |                              |   |
|---------|------------------------------|---|
| Art. 18 | Erwerb von Ansprüchen        | Ein Anleger kann im Rahmen der in diesem Reglement festgelegten Mindestzeichnungen grundsätzlich beliebig viele Ansprüche erwerben. Der Stiftungsrat kann jedoch den Erwerb von Ansprüchen an einer Anlagegruppe pro Anleger beschränken. Ansprüche können nur in dem vom Stiftungsrat bestimmten Zeitpunkt erworben werden. Der Stiftungsrat kann die Anzahl der jeweils auszugebenden Ansprüche festlegen und / oder pro Anleger beschränken.   |
| Art. 19 | Bezahlung                    | Der Gegenwert der erworbenen Ansprüche ist in der Regel bar auf den Stichtag der Ausgabe zu bezahlen.   |
| Art. 20 | Sacheinlagen                 | Der Stiftungsrat kann die Ausgabe von Ansprüchen gegen Abtretung von Sacheinlagen bewilligen. Als Sacheinlagen kommen ausschliesslich Immobilienwerte in Frage, welche den geltenden Anlagevorschriften der betreffenden Anlagegruppe entsprechen. Die Interessen der anderen Anleger dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Stiftungsrat erteilt die Bewilligung erst nach Vorliegen einer diesbezüglich positiven Beurteilung durch den zuständigen Ausschuss Anlagen. Der Wert der Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt und muss durch einen zweiten unabhängigen Schätzungsexperten bestätigt werden. Die Revisionsstelle bestätigt im Jahresbericht das ordnungsgemässe Vorgehen und die Übereinstimmung der Sacheinlage mit den Anlagevorschriften gestützt auf den Bericht des Stiftungsrats. |
| Art. 21 | Ausgabepreis eines Anspruchs | Der Ausgabepreis wird periodisch neu festgelegt. Er wird aufgrund des Inventarwerts der betreffenden Anlagegruppe berechnet, zuzüglich dem aufgelaufenen Ertrag und einer Ausgabekommission. Letztere enthält insbesondere eine pauschale Entschädigung für die durch die Anlage entstehenden Kosten.   |
| Art. 22 | Verzeichnis der Ansprüche    | Für jede Anlagegruppe wird ein separates Verzeichnis der Ansprüche geführt.   |

#### 4. Rücknahme von Ansprüchen

- Art. 23 Rückgaberecht
- Die Anleger können unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 15 Tagen die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf Ende eines Monats verlangen.
- Neue Anlagegruppen können bei der Bildung befristet und für Rücknahmen geschlossen werden. Bei geschlossenen Anlagegruppen ist die Ausgabe von Ansprüchen nach der Bildung der Anlagegruppe lediglich bei Abruf bestehender Kapitalzusagen zugelassen.
- Der Stiftungsrat kann in begründeten Fällen eine Haltefrist von höchstens fünf Jahren festlegen.
- Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen oder bei umfangreichen Kündigungen, kann die Rücknahme von Ansprüchen aller oder einzelner Anlagegruppen vom Stiftungsrat bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Ein allfälliger Aufschub der Rücknahme wird den Anlegern umgehend angezeigt. Der Rücknahmepreis wird in diesem Fall gestützt auf das Nettovermögen der betreffenden Anlagegruppen per Ende der Aufschubfrist festgesetzt.
- Art. 24 Rücknahmepreis eines Anspruchs
- Der Wert der auszahlenden Ansprüche wird festgesetzt aufgrund des zum Zeitpunkt der Rückzahlung gültigen Rücknahmepreises.
- Der Rücknahmepreis wird aufgrund des Inventarwertes der betreffenden Anlagegruppe berechnet, zuzüglich dem aufgelaufenen Ertrag und abzüglich einer Rücknahmekommission. Letztere enthält insbesondere eine pauschale Entschädigung für die durch die Desinvestition anfallenden Kosten.
- Art. 25 Teilliquidation
- Falls die für die Rücknahme der gekündigten Ansprüche notwendigen liquiden Mittel nicht innert der erstreckten Rücknahmefrist beschafft werden können, ordnet der Stiftungsrat eine teilweise Veräusserung der Immobilienwerte der betreffenden Anlagegruppe (Teilliquidation) an. Die Rückzahlung erfolgt für alle zwischenzeitlich gekündigten Ansprüche aufgrund des nach erfolgter Teilliquidation neu berechneten Rücknahmepreises.
- Art. 26 Handel von Ansprüchen
- Der freie Handel von Ansprüchen und allfälligen Kapitalzusagen ist nicht zugelassen.
- Verlangen Anleger die Rücknahme von Ansprüchen, so kann der Stiftungsrat diese Ansprüche bisherigen oder potentiellen Anlegern anbieten.
- Bei wenig liquiden Anlagegruppen ist eine Zession von Ansprüchen unter Anlegern unter der Voraussetzung der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Stiftungsrats zulässig.
- Die Zession bedarf einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den beteiligten Anlegern, die auch den Übernahmepreis regelt. Der Inhalt der Vereinbarung und der Übernahmepreis liegt in der alleinigen Verantwortung der beteiligten Anleger.

## 5. Information

Art. 27 Periodische  
Mitteilungen

Der Stiftungsrat sorgt für die Abgabe der Statuten, des Stiftungsreglements und der Anlagerichtlinien an neue Anleger und die Information der Anleger über Änderungen derselben sowie die periodische Information der Anleger über:

- a) Höhe der Vermögen der Anlagegruppen;
- b) Anzahl der Ansprüche;
- c) Schlüsselzahlen der Anlagegruppen;
- d) Anlage der Anlagegruppen;
- e) Sacheinlagen;
- f) Ausgabe- und Rücknahmepreise.

Die Publikationen können elektronisch erfolgen.

Art. 28 Auskunft

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

Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten oder der Präsidentin des Stiftungsrats verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.

---

## IV. Organisation der Stiftung

### 1. Anlegerversammlung

Art. 29 Ordentliche Anleger-  
versammlung

Die ordentliche Anlegerversammlung wird innert sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres durchgeführt.

Die Anlegerversammlung ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einzuberufen.



Art. 30 Ausserordentliche Anlegerversammlung Auf schriftliches und begründetes Verlangen und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes von Anlegern, die mindestens 10% des Gesamtvermögens der Stiftung vertreten, hat der Stiftungsrat innert 30 Tagen eine ausserordentliche Anlegerversammlung einzuberufen. Der Stiftungsrat und die Revisionsstelle können jederzeit eine ausserordentliche Anlegerversammlung einberufen.

Art. 31 Stimmrecht Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen. Ohne anderweitige Bestimmung in den Statuten oder im Stiftungsreglement erfolgen die Entscheide der Anlegerversammlung mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Bei Abstimmungen, welche ausschliesslich eine Anlagegruppe betreffen, sind nur diejenigen Anleger stimmberechtigt, welche Ansprüche an dieser Anlagegruppe besitzen.

## 2. Stiftungsrat

Art. 32 Aufgaben Der Stiftungsrat wacht über die Einhaltung des Stiftungszwecks. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Der Stiftungsrat beruft die Anlegerversammlung ein und präsentiert den Jahresbericht.

Art. 33 Organisation Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst. Er wählt aus seiner Mitte den Präsidenten und kann Ausschüsse bilden und diesen unter seiner Verantwortung Aufgaben delegieren. Er kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Aufgaben an Dritte übertragen.

## 3. Ausschüsse

Art. 34 Aufgaben Die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Ausschüsse werden im Organisationsreglement geregelt.

## 4. Schätzungsexperten

Art. 35 Aufgaben Der Stiftungsrat ernennt für jede Anlagegruppe mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die unabhängigen Schätzungsexperten sind verantwortlich für die periodische Schätzung des Verkehrswerts der Immobilien. Sie erfüllen ihre Aufgaben nach anerkannten Regeln. Sie sind verpflichtet, die Liegenschaften bei der ersten Schätzung und anschliessend mindestens alle drei Jahre zu besichtigen.

Die Verkehrswertschätzung erfolgt aus der Sicht der institutionellen Anleger, mit Schwergewicht auf dem langfristig gesicherten Ertragswert.

## 5. Geschäftsleitung

Art. 36	Aufgaben	Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die operative Führung der Stiftung. Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung werden im Organisationsreglement geregelt.
---------	----------	--

## 6. Revisionsstelle

Art. 37	Revisionsbericht	Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 der Statuten und den gesetzlichen Vorgaben.
---------	------------------	--

---

## V. Buchführung, Jahresbericht und Jahresrechnung

Art. 38	Buchführung	Für jede Anlagegruppe sowie für das Stammvermögen ist gesondert Buch zu führen.
---------	-------------	---

Art. 39	Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr der Stiftung endet jeweils am 31. März.
---------	---------------	---

Art. 40	Jahresbericht	Die Stiftung veröffentlicht innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres einen Jahresbericht, der die gesetzlichen Mindestangaben enthält. Dazu gehören insbesondere:
---------	---------------	--

- a) Organe der Stiftung;
- b) Namen und Funktionen der Schätzungsexperten, der Anlageberater sowie der Vermögensverwalter;
- c) Jahresrechnung;
- d) Bericht der Revisionsstelle;
- e) Anzahl der ausgegebenen Ansprüche pro Anlagegruppe;
- f) wichtige Ereignisse, Geschäfte und Beschlüsse der Stiftung und der Tochtergesellschaften;
- g) Hinweise auf Prospekte.

Art. 41	Gebühren und Kosten	Der Stiftungsrat regelt die Erhebung und Verwendung der Gebühren und Kosten zulasten und zugunsten der Anlagegruppen. Dabei werden die Art und Höhe der Gebühren sowie die Grundlagen für die Gebührenerhebung und weitere Kostenbelastungen nachvollziehbar dargestellt.
---------	---------------------	---

Art. 42	Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten der Stiftung werden über die Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Verwaltungsrechnung) bezahlt.
---------	-------------------	--

---

## VI. Reglementsänderungen

Art. 43    Entscheid                      Die Anlegerversammlung kann das vorliegende Stiftungsreglement mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen abändern, vorbehältlich der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Das vorliegende Reglement wurde von der Anlegerversammlung am 17. Juni 2015 genehmigt. Es tritt per 17. Juni 2015 in Kraft und ersetzt das Reglement vom 19. Juni 2013.

Für den Stiftungsrat: Zürich, 17. Juni 2015



Kurt Egli, Präsident des Stiftungsrats



Markus Strauss, Direktor