ECOREAL
Schweizerische Immobilien Anlagestiftung

Anlagerichtlinien der Anlagegruppe SUISSCORE Plus

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
2	Anlagefokus	2
3	Zulässige Anlagen	3
4	Anlagerestriktionen	4
5	Kreditaufnahme	4
6	Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe	5
7	Liquiditätshaltung	5
8	Anpassung an ausserordentliche Umstände	6
9	Schlussbestimmungen	6

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.

1 Grundlagen

1.1 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.

1.2 Die Anlagerichtlinien legen den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen vollständig und klar dar.

2 Anlagefokus

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.

2.1 Die Anlagegruppe verfolgt für ihre Anlagen die «Core Plus» (Opportunitäten)-Strategie

2.2 «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.

2.3 Das Vermögen wird angemessen verteilt nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten gesamtschweizerisch in Immobilienanlagen investiert.

2.4 Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung. Bezüglich des Mietermixes stehen dabei die unteren und mittleren Einkommensklassen im Fokus.

2.5 Das Vermögen wird wie folgt auf Nutzungsarten verteilt:

a) 60% bis 90% Wohnnutzung
b) 5% bis 30% Geschäftsnutzung (Büro)
c) 5% bis 30% Gewerbenutzung
d) 0% bis 25% übrige kommerzielle Nutzung wie Shoppingcenter und Fachmärkte, Fabrik- oder Lagerhallen (Industrials), Freizeit- oder Parkinganlagen.

3 Zulässige Anlagen

3.1 Als Anlagen für das Vermögen der Anlagegruppe sind Immobilien im Allein- oder Miteigentum, Bauten im Baurecht sowie Bauland zulässig.

3.2 Zulässige Anlagen nach Ziff. 3.1 können mittels Direktanlagen oder Kollektivanlagen erfolgen.

3.3 Direktanlagen oder Kollektivanlagen können sein:

- 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.
- 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. 3.1 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.

3.4 Derivate werden lediglich zur Absicherung von Zins- und Marktrisiken eingesetzt.

4 Anlagerestriktionen

4.1 Unbebaute Grundstücke sind nur zulässig, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen.

4.2 Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen sind nur zulässig, sofern deren Marktwert gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe beträgt.

4.3 Kollektive Anlagen sind nur zulässig, sofern deren Zweck ausschliesslich des Erwerbs, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dient.

4.4 Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagegruppenvermögens ausmachen.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Investitionen mit Nachschusspflichten, die über das ursprüngliche Investment hinausgehen, sind nicht erlaubt.

4.8 Immobilienanlagen in börsenkotierte Anlagen sind nicht zulässig.

5 Kreditaufnahme

5.1 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.

5.2 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.

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

6 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe

6.1 Der Zweck von Objektgesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.

6.2 Tochtergesellschaften müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.

6.3 Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.

6.4 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

7 Liquiditätshaltung

7.1 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 oder in der Form von verzinsten Darlehen zwischen den Anlagegruppen mit einer Laufzeit von maximal einem Monat angelegt werden. Auch mangels geeigneter Anlageobjekte darf vorübergehend Liquidität gehalten werden.

7.2 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. Zur Liquiditäts- und Renditeoptimierung können zwischen den Anlagegruppen kurzfristige Darlehen mit einer maximalen Laufzeit von einem Monat vergeben werden. Die Darlehen werden zu marktüblichen Konditionen verliehen.

7.3 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.

7.4 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.

8 Anpassung an ausserordentliche Umstände

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.

9 Schlussbestimmungen

9.1 Diese Anlagerichtlinien sind alle drei Jahre oder bei Bedarf zu überprüfen und in der Folge gegebenenfalls zu überarbeiten.

9.2 Diese Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 21.01.26 genehmigt. Sie treten am 22.01.2026 in Kraft und ersetzen auf diesen Zeitpunkt alle früheren Anlagerichtlinien des SUISSECORE PLUS.