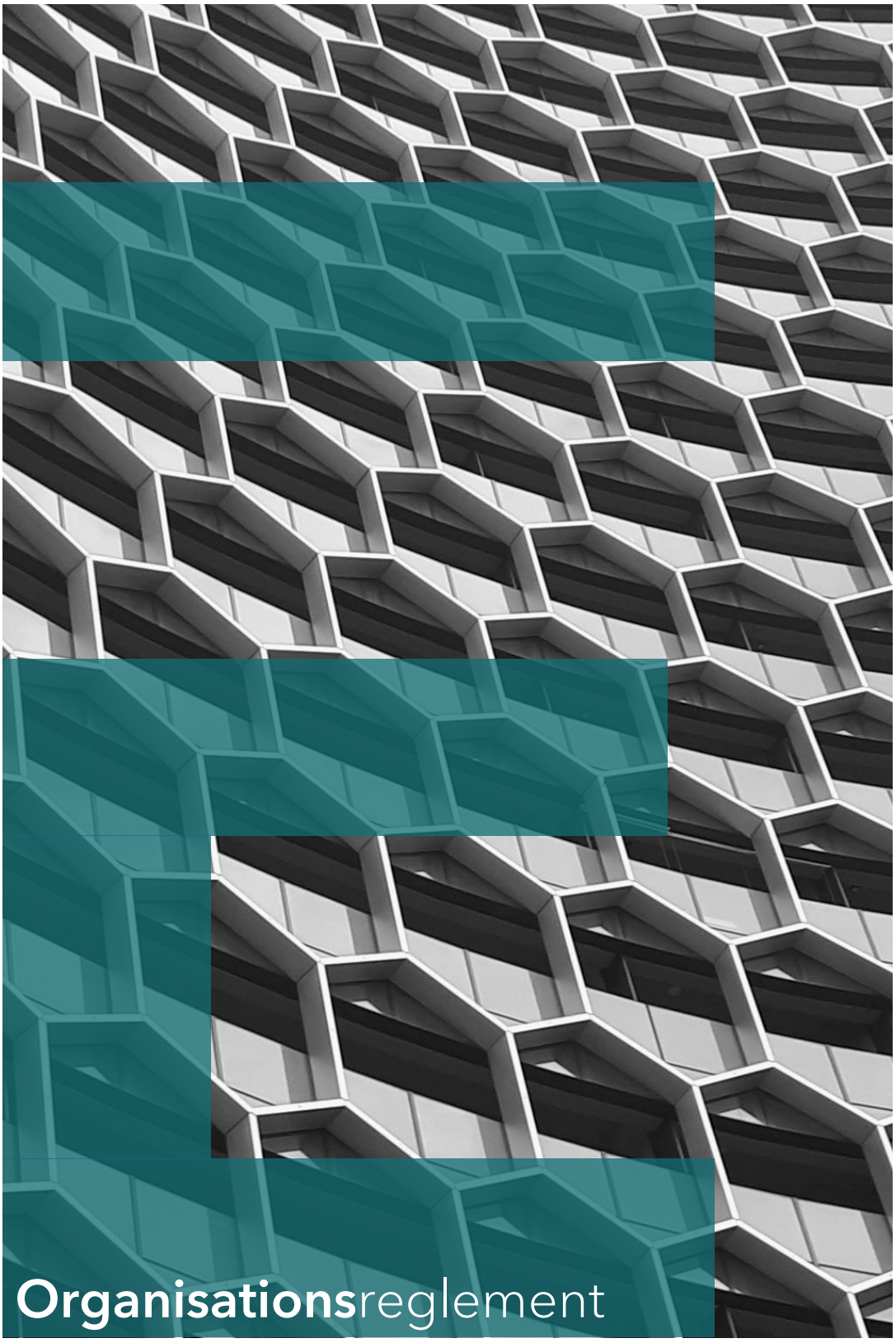
ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung



Organisationsreglement

Rechtliche Grundlage

Gestützt auf Art. 53h BVG, Art.13 Abs. 3 lit. e und Abs. 4 ASV sowie Art. 8 Abs. VII der Statuten der ECOREAL Schweizerische Anlagestiftung erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Organisationsreglement.

Die in den Reglementen gewählte Geschlechterform bezieht sich explizit und stets auf alle Geschlechter.

Impressum

Art	Reglement
Datum	17.06.2026
Gremium	Stiftungsrat
Verfasser	Franziska Bur
Inkraftsetzung	24.06.2026
Version	3.0

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlage		2
Impressum		2
1	Grundlagen der Betriebsorganisation	5
1.1	Strategie- und Risikoprozess	5
1.2	Risiko- und Strategieboard	5
1.3	Führungsrhythmus	5
1.4	Governance	5
1.5	Compliance Office	6
2	Rechte und Pflichten des Stiftungsrats sowie der internen Organisationseinheiten	6
2.1	Stiftungsrat	6
2.1.1	Funktion	6
2.1.2	Undelegierbare Aufgaben	6
2.1.3	Dem Stiftungsrat vorbehaltene Entscheide	7
2.2	Anlagekommission	7
2.2.1	Funktion	7
2.2.2	Übertragene Aufgaben	7
2.3	Geschäftsführung	7
2.3.1	Funktion	7
2.3.2	Übertragene Aufgaben	7
2.3.3	Beizug von Dritten	8
2.3.4	Kompetenz-Rücknahme und Weisungsrecht des Stiftungsrats	8
3	Detailorganisation	8
3.1	Für den Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten gültige Bestimmungen	8
3.1.1	Unabhängigkeit	8
3.1.2	Zusammenarbeit	9
3.1.3	Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen	9
3.1.4	Abhalten von Sitzungen (inkl. Zirkularbeschlüsse)	9
3.1.5	Beschlussfähigkeit	9
3.1.6	Beschluss-Quorum	9
3.1.7	Protokollierung und Pendenzenliste	9
3.1.8	Zeichnungsberechtigung	10
3.1.9	Finanzkompetenzen	10
3.1.10	Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung	10
3.2	Stiftungsrat	10
3.2.1	Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung	10
3.2.2	Aufgaben des Präsidenten	10
3.2.3	Ressortbildung	11
3.2.4	Beisitz in der Anlagekommission	11
3.3	Anlagekommission	11

3.3.1	Mitglieder und Präsidium	11
3.3.2	Beisitzer in Sitzungen der Anlagekommission	11
3.4	Geschäftsführung	12
3.4.1	CEO	12
3.4.2	Geschäftsleitung	12
3.4.3	Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung	12
3.4.4	Sicherstellung von Dokumentation und Informationen	12
3.4.5	Datenschutz und -sicherheit	12
4	**Anlageprozess im Speziellen**	**13**
4.1	Geltungsbereich	13
4.2	Kompetenzrahmen	13
4.3	Kompetenzen im Anlageprozess	13
4.4	Vorbereitung und Ausführung	13
5	**Kontroll- und Steuerungsprozess**	**13**
5.1	Steuerung und Instrumente	13
5.2	Berichterstattung	14
5.2.1	Durch die Anlagekommission	14
5.2.2	Durch die Geschäftsführung an die Anlagekommission	14
5.2.3	Durch die Geschäftsführung an den Stiftungsrat	14
5.2.4	Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten	14
6	**Bewertung der Liegenschaften**	**15**
6.1	Schätzungsexperten	15
6.2	Bewertungsrichtlinien	15
6.3	Berichterstattung der Schätzungsexperten	15
6.4	Bewertungszeitpunkt	15
6.5	Beurteilung der Bewertungen der externen Schätzungsexperten	15
7	**Schlussbestimmungen**	**15**

1 Grundlagen der Betriebsorganisation

1.1 Strategie- und Risikoprozess

Der Stiftungsrat legt für die Stiftung ein langfristiges Ziel («Ambition») fest sowie Werte als beständige Grundlage ihres Handelns. Zum Erreichen der Ambition definiert er Strategische Grundsätze als Handlungsschwerpunkte und leitet daraus, unter Berücksichtigung der personellen und finanziellen Ressourcen, konkrete Massnahmen ab. Diese Massnahmen leitet er als strategische Aufträge mit messbaren Wegmarken zur Umsetzung an die Geschäftsführung weiter.

Ereignisse, welche die Strategie gefährden können, werden als Risiken erfasst. Basierend auf der Risikopolitik des Stiftungsrats erarbeitet die Geschäftsführung Prozesse, Strukturen und Instrumente zum Risikomanagement. Der Stiftungsrat erlässt zur Strategieentwicklung und zum Risikomanagement eine Richtlinie.

Gemäss der genannten Richtlinie kontrolliert der Stiftungsrat den Strategie-Fortschritt und die Umsetzung der Massnahmen aus dem Risikomanagement (Strategie- und Risikoprozess). Er entwickelt die Strategie weiter und passt – wo nötig - die Massnahmen zum Risikomanagement und die strategischen Aufträge an.

1.2 Risiko- und Strategieboard

Zur Unterstützung im Strategie- und Risikoprozess setzt der Stiftungsrat ein Risiko- und Strategieboard ein. Es setzt sich aus Mitgliedern des Stiftungsrats, internen Organisationseinheiten sowie ggf. Dritten zusammen. Es nimmt vorbereitende und ausführende Aufgaben im Strategie-Prozess wahr und legt die Priorisierung der strategischen Aufträge an die Geschäftsführung fest.

Im Übrigen ergeben sich die Zuständigkeiten im Strategie- und Risikoprozess aus internen Richtlinien.

1.3 Führungsrhythmus

Der Stiftungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr eine Jahresplanung, worin der Steuerungs- und Kontrollprozess im Jahreszyklus festgelegt ist und nach der sich die Kadenz seiner Sitzungen sowie der Sitzungen der internen Organisationseinheiten richtet.

1.4 Governance

Der Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten beachten bei der Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten die Vorgaben von Gesetz, Verordnung(en), Weisungen von Aufsichtsbehörden, Statuten, Reglementen und Richtlinien der Stiftung. Die internen Organisationseinheiten beachten ferner die an sie gerichteten Anweisungen. Alle Genannten orientieren sich ferner an Branchenstandards.

Der Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten unterstellen sich den KGAST-Richtlinien.

1.5 Compliance Office

Die Stiftung ernennt ein Compliance Office. Eingebunden in den Strategie- und Risikoprozess prüft es jährlich die Einhaltung der gesetzlichen, reglementarischen und internen Vorgaben und Richtlinien und erstattet dem Stiftungsrat darüber Bericht. Gegebenenfalls macht es Vorschläge für Verbesserungen.

2 Rechte und Pflichten des Stiftungsrats sowie der internen Organisationseinheiten

2.1 Stiftungsrat

2.1.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten des Stiftungsrats richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 7.2).

2.1.2 Undelegierbare Aufgaben

Zur Wahrnehmung der Verantwortung für eine angemessene Betriebsorganisation (Art. 6 Abs. 2 ASV) obliegen dem Stiftungsrat folgende undelegierbaren Aufgaben:

a Gesamtverantwortung für die Geschäfte der Anlagestiftung
b Festlegung der Ziele der Stiftung innerhalb des Zwecks und Wahl der Mittel zur Zielerreichung
c Bestimmen der Mitglieder der Anlagekommission
d Bestimmen des Geschäftsführers (nachfolgend und in den weiteren Regelwerken CEO genannt)
e Kontrolle über die Zielerreichung
f Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess nach diesem Reglement sowie internen Richtlinien

Die Anlegerversammlung hat dem Stiftungsrat in den Statuten folgende Aufgaben übertragen, die er ebenfalls nicht weiter delegieren darf:

g Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen
h Erlass der Anlagerichtlinien
i Festlegung der Geschäftspolitik
j Entscheid über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
k Erlass und Änderung von Spezialreglementen, insbesondere zu folgenden Bereichen:
   - Anlage des Anlagevermögens
   - Geschäftsführung und Detailorganisation
   - Gebühren und Kosten
   - Vermeidung von Interessenkonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahstehenden
   - Bewertung und Überwachung

l Bestimmung der Depotbank
m Ernennung der Schätzungsexperten
n Bestimmung des Präsidenten des Stiftungsrats
o Festlegung der Zeichnungsberechtigungen in der Anlagestiftung

2.1.3 Dem Stiftungsrat vorbehaltene Entscheide

Darüber hinaus behält sich der Stiftungsrat folgende Entscheide vor:

p Ausgabe von neuen Ansprüchen
q Entscheidungen im Anlageprozess gemäss Regelung in diesem Reglement
r Erlass von Weisungen an interne Organisationseinheiten

2.2 Anlagekommission

2.2.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Anlagekommission richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 8.2) sowie nach internen Richtlinien und umfassen insbesondere:

- Entscheidungen bei Investitionen, Desinvestitionen sowie Entwicklungs- und Bauprojekten
- Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung
- Beratung des Stiftungsrats und Mitwirkung bei der Strategie

2.2.2 Übertragene Aufgaben

Die der Anlagekommission übertragenen Aufgaben ergeben sich aus den Bestimmungen dieses Reglements, namentlich zum Anlageprozess und zum Strategie- und Risikoprozess sowie aus internen Richtlinien.

2.3 Geschäftsführung

2.3.1 Funktion

Die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Geschäftsführung richten sich nach den Bestimmungen im Stiftungsreglement (Ziff. 8.3) und in diesem Reglement sowie nach internen Richtlinien.

2.3.2 Übertragene Aufgaben

Unter Vorbehalt der Aufgaben, welche die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat oder die Anlagekommission wahrnehmen, sowie der Aufgaben, mit denen der Stiftungsrat Dritte beauftragt hat, führt die Geschäftsführung umfassend die Geschäfte der Anlagestiftung und vertritt sie nach aussen. Dazu gehören insbesondere die folgenden Aufgaben:

a Verkehr mit Anlegern
b Verkehr mit Behörden
c Abwicklung von Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, inkl. Führen des Anlegerverzeichnisses und Management der Anleger
d Rechte und Pflichten im Rahmen des Anlageprozesses gemäss Vorgabe in diesem Reglement

e Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess nach diesem Reglement sowie internen Richtlinien
f Verwaltung der Vermögenswerte der Stiftung inkl. Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern
g Erstellen des jährlichen Bewertungsberichts
h Berechnung der Inventarwerte
i Finanzverantwortung und Liquiditätsplanung
j Buchführung
k Jährliche Berichterstattung zu Handen der Anleger
l Wahrnehmung der Informationspflichten gegenüber den Anlegern
m Vertretung in Branchenverbänden
n Tagesgeschäft

2.3.3 Beizug von Dritten

Die Geschäftsführung nimmt die zentralen Funktionen der Stiftung durch eigenes Personal wahr. Dies gilt insbesondere für die ihr im Rahmen des Anlageprozesses zugeteilten Aufgaben, ihre Aufgaben im Strategie- und Risikoprozess sowie für Vorgänge in Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen und den direkten Kontakt mit Anlegern. Für solche Aufgaben kann sie Dritte nur mit Zustimmung des Stiftungsrats beiziehen.

Aufgaben ausserhalb der zentralen Funktionen können an Dritte delegiert werden. Namentlich im Bereich der Bau- und Projektentwicklung sowie der Immobilienverwaltung arbeitet die Geschäftsführung mit Dritten zusammen.

Wo die Geschäftsführung Dritte beizieht, ist sie für das Vertragsmanagement, die sorgfältige Auswahl, Instruktion und Überwachung der beauftragten Dritten sowie die reibungslose Zusammenarbeit mit Ihnen verantwortlich.

2.3.4 Kompetenz-Rücknahme und Weisungsrecht des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat kann Aufgaben, die gemäss diesem Reglement an die Geschäftsführung delegiert sind, im Einzelfall oder generell durch Beschluss in seine Kompetenz zurücknehmen oder der Geschäftsführung Weisungen erteilen.

3 Detailorganisation

3.1 Für den Stiftungsrat und die internen Organisationseinheiten gültige Bestimmungen

3.1.1 Unabhängigkeit

Die Mitglieder des Stiftungsrats und der internen Organisationseinheiten (die beiden letztgenannten nachfolgend «die Gremien») üben ihre Tätigkeit unabhängig aus. Ihr Handeln ist auf die Interessen der Gesamtheit der Anleger ausgerichtet.

3.1.2 Zusammenarbeit

Die Mitglieder der Gremien arbeiten untereinander und mit anderen Gremien eng zusammen und pflegen einen formellen wie informellen Austausch (Sparring).

3.1.3 Sitzungsrhythmus und Einberufung von Sitzungen

Die Gremien halten Sitzungen ab, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zweimal jährlich. Sie orientieren sich dabei an der Jahresplanung (vgl. Ziff. 1.3). Jedes Mitglied eines Gremiums kann die Einberufung einer Sitzung dieses Gremiums verlangen.

Die Sitzungen des Stiftungsrats und der Anlagekommission werden durch deren Präsidenten einberufen, diejenigen der Geschäftsleitung durch den CEO.

Vorgängig der Sitzung sind die Traktanden bekannt zu geben. Beschlusstraktanden sind als solche zu bezeichnen, und es ist der Antrag aufzuführen, über den zu beschliessen ist. Nicht traktandierte Beschlüsse sind zulässig, wenn alle Mitglieder des Gremiums anwesend und einverstanden sind.

3.1.4 Abhalten von Sitzungen (inkl. Zirkularbeschlüsse)

Sitzungen der Gremien können unter physischer oder virtueller Anwesenheit der Teilnehmenden (online-Meetings; Telefonkonferenzen) abgehalten werden.

Die Gremien können Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg, mit schriftlicher Stimmabgabe fällen. Voraussetzung dabei ist, dass keines der Mitglieder eine mündliche Beratung verlangt. Für den Beschluss selbst gilt das Beschluss-Quorum nach den Bestimmungen in diesem Reglement. Zirkularbeschlüsse sind im Protokoll der nächstfolgenden Sitzung inkl. Abstimmungsergebnis festzuhalten.

3.1.5 Beschlussfähigkeit

Die Gremien sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.

3.1.6 Beschluss-Quorum

Soweit nicht durch Gesetz, Verordnung, aufsichtsrechtliche Weisung oder die Regularien der Anlagestiftung abweichend vorgesehen, werden Beschlüsse mit dem einfachen Mehr der anwesenden Stimmen gefällt. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.

Das Verfahren bei Wahlen ist im Voraus festzulegen und bekannt zu geben.

3.1.7 Protokollierung und Pendenzenliste

Über jede Sitzung ist mindestens ein Beschlussprotokoll zu führen. Es ist vom Präsidenten des Gremiums und von der protokollierenden Person (ggf. elektronisch) zu unterzeichnen und an der nächsten Sitzung zu genehmigen. Die Aufbewahrung der Protokolle erfolgt elektronisch, auf den Servern der Anlagestiftung, oder physisch, am Sitz der Stiftung.

Jedes Gremium führt eine Pendenzenliste und aktualisiert sie laufend, mindestens bei jeder Sitzung. Sie wird als Anhang dem Protokoll beigefügt.

3.1.8 Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Stiftungsrats sowie der CEO zeichnen kollektiv zu zweien. Sie werden in das Handelsregister eingetragen. Der Stiftungsrat kann weitere Personen bestimmen, die als Zeichnungsberechtigte in das Handelsregister eingetragen werden.

Die Zeichnungsberechtigung im internen Verhältnis richtet sich nach einer vom CEO zu erlassenden Richtlinie.

3.1.9 Finanzkompetenzen

Die Finanzkompetenzen im Rahmen der Anlage des Anlagevermögens sind nachfolgend unter einem separaten Titel geregelt (Ziff. 4). Dasselbe gilt für die Finanzkompetenzen der Geschäftsführung im Rahmen der Verwaltungsrechnung.

Die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission sind befugt, zu Lasten der Verwaltungsrechnung diejenigen administrativen Auslagen zu tätigen, welche sich aus der pflichtgemässen Wahrnehmung ihrer Funktionen ergeben.

3.1.10 Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Regelungen zur Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung sind im entsprechenden Spezialreglement festgehalten.

3.2 Stiftungsrat

3.2.1 Anzahl Mitglieder, Amtsdauer und Konstituierung

Die Anzahl der Mitglieder sowie die Amtsdauer und die Konstituierung richten sich nach der Stiftungsurkunde.

3.2.2 Aufgaben des Präsidenten

Der Präsident beruft im Namen des Stiftungsrats die Anlegeversammlung ein und leitet diese.

Er beruft ferner die Sitzungen des Stiftungsrats ein und leitet diese.

In ausserordentlichen Lagen, welche rasches Handeln erfordern, entscheidet der Stiftungsratspräsident allein. Er informiert die Mitglieder des Stiftungsrats so rasch wie möglich. Das Geschäft wird anlässlich der nächsten Stiftungsratssitzung traktandiert und behandelt.

Soweit nicht durch Stiftungsratsbeschluss abweichend geregelt, obliegt dem Stiftungsratspräsidenten die personelle Führung des CEO. Er ist dessen primäre Ansprechperson für sämtliche Anliegen.

Der Stiftungsratspräsident ist verantwortlich für die Teamentwicklung des Stiftungsrats sowie für dessen Nachfolgeplanung.

Ist der Präsident verhindert, vertritt ihn der Vizepräsident, bei dessen Verhinderung ein anderes Mitglied des Stiftungsrats.

3.2.3 Ressortbildung

Der Stiftungsrat bestimmt Ressorts und weist sie einzelnen Mitgliedern zu. Die Mitglieder nehmen in den ihnen zugewiesenen Ressorts zu Handen des Stiftungsrats vorbereitende und ausführende Tätigkeiten vor.

3.2.4 Beisitz in der Anlagekommission

Der Stiftungsrat bestimmt ein Mitglied, das als Beisitzer ohne Stimmrecht an den Sitzungen der Anlagekommission teilnimmt.

3.3 Anlagekommission

3.3.1 Mitglieder und Präsidium

Die Anlagekommission besteht aus drei bis vier Mitgliedern. Wählbar sind externe Fachpersonen. Bei der Zusammensetzung der Anlagekommission ist darauf zu achten, dass möglichst viele der folgenden Kompetenzen vertreten sind:

a Immobilienmarkt
b Transaktionsgeschäft
c Bewertung
d Projektentwicklung (Neubau, Umbau)
e Portfoliomanagement
f Property-/Asset-Management
g Bauwirtschaft
h Finanzen
i Recht

Die Amtsdauer der Mitglieder der Anlagekommission beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist möglich.

Der Stiftungsrat bestimmt den Präsidenten. Dieser leitet die Sitzungen und nimmt weitere Aufgaben nach diesem Reglement wahr.

3.3.2 Beisitzer in Sitzungen der Anlagekommission

An den Sitzungen der Anlagekommission nehmen ein Vertreter des Stiftungsrats als Beisitzer sowie der CEO und, je nach den zu behandelnden Geschäften, weitere Mitglieder der Geschäftsführung als Antragsteller und Gäste teil. Beisitzer, Antragsteller und die Gäste haben kein Stimmrecht.

Der CEO stellt den Informationsfluss zwischen den Gremien sicher und fördert den informellen Austausch.

3.4 Geschäftsführung

3.4.1 CEO

Der Stiftungsrat bestimmt die Person des CEO, welcher der Geschäftsführung vorsteht. Er wird von der Stiftung angestellt und ist direkt dem Stiftungsrat unterstellt.

Der CEO stellt für alle wesentlichen Funktionen, insbesondere für seine eigene, eine angemessene Stellvertretung sicher. Er ist in Abstimmung mit dem Stiftungsrat zuständig für die Etablierung einer angemessenen Organisation der Geschäftsführung sowie eines internen Kontrollsystems (IKS). Er erlässt die für das operative Geschäft notwendigen Richtlinien und Weisungen.

3.4.2 Geschäftsleitung

Der CEO organisiert die Geschäftsleitung und weist den einzelnen Mitgliedern die wesentlichen Verantwortungsbereiche zu. Der CEO rekrutiert und ernennt die Mitglieder der Geschäftsleitung unter Einbezug der zuständigen Ressortleitung des Stiftungsrats und des Präsidenten des Stiftungsrats. Er führt die Mitglieder der Geschäftsleitung.

Die Geschäftsleitung unterstützt den CEO bei der operativen Führung der Stiftung und stellt sicher, dass die personellen und organisatorischen Ressourcen zur sachgerechten Erfüllung der Aufgaben vorhanden sind.

3.4.3 Finanzkompetenzen im Rahmen der Verwaltungsrechnung

Die Finanzkompetenzen der Geschäftsführung in der Verwaltungsrechnung ergeben sich aus dem jährlichen Budget sowie internen Richtlinien.

Über nicht budgetierte Ausgaben entscheidet der CEO bis zu einem vom Stiftungsrat vorgegebenen Gesamtbetrag pro Geschäftsjahr. Wird der Betrag überschritten, ist vorgängig ein Entscheid des Stiftungsratspräsidenten nötig.

3.4.4 Sicherstellung von Dokumentation und Informationen

Die Geschäftsführung stellt die umfassende Dokumentation sämtlicher wesentlicher Vorgänge und Entscheidungen aller Gremien sicher.

Sie ist verantwortlich für die Dokumentation und Aktenverwahrung zu den einzelnen Vermögensanlagen und zum Stand und Fortschritt der einzelnen Immobilienprojekte.

Sie etabliert ein softwarebasiertes Customer Relationship Management (CRM), das es der Geschäftsführung und dem Stiftungsrat jederzeit erlaubt, wesentliche Informationen zu Stakeholdern (namentlich: Anlegern, Dienstleistern, Anlegervertretern etc.) abzurufen und verschiedene Personengruppen zielgerichtet zu informieren.

3.4.5 Datenschutz und -sicherheit

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Einhaltung der Bestimmungen zum Datenschutz sowie für die Datensicherheit. Sie bestimmt eine datenschutzverantwortliche Person.

4 Anlageprozess im Speziellen

4.1 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Titels regeln die Kompetenzen des Stiftungsrats und internen Organisationseinheiten spezifisch in Bezug auf die Anlage des Anlagevermögens. Sie gelten für sämtliche Anlagegruppen.

4.2 Kompetenzrahmen

Die je pro Anlagegruppe geltenden Anlagerichtlinien sowie die Vorgaben des Stiftungsrats zur Vermögensanlage, insbesondere im Rahmen der Anlagestrategie sowie der strategischen Aufträge, sind in jedem Fall zu beachten.

4.3 Kompetenzen im Anlageprozess

Im Anlageprozess (Kauf in Bestandsliegenschaften, Verkauf aus Bestandsliegenschaften, Sacheinlagen, Entwicklungsprojekte und sonstige Investitionen in den Bestand) gelten die folgenden Kompetenzen:

a Bei einem Volumen unter CHF 15 Mio. entscheidet die Geschäftsführung allein;

b Bei einem Volumen ab CHF 15 Mio., jedoch unter CHF 30 Mio., ist zusätzlich die Zustimmung der Anlagekommission erforderlich;

c Bei einem Volumen ab CHF 30 Mio. ist zusätzlich die Zustimmung des Stiftungsrats erforderlich.

Das Investitionsvolumen ist nach der im Zeitpunkt des Erwerbs erkennbaren Gesamtinvestition eines Projekts oder einer Anzahl von sachlich/wirtschaftlich zusammengehörenden Projekten zu bemessen.

4.4 Vorbereitung und Ausführung

Die Vorbereitung und Antragstellung zu sämtlichen Entscheiden erfolgen durch die Geschäftsführung. Die Anträge sind schriftlich zu formulieren, zu begründen und ausreichend zu dokumentieren.
Die Geschäftsführung ist sodann zuständig für die Umsetzung der getroffenen Anlageentscheide sowie für die Dokumentation über die Umsetzung.

5 Kontroll- und Steuerungsprozess

5.1 Steuerung und Instrumente

Der Stiftungsrat ist zuständig für die Instruktion und Kontrolle der internen Organisationseinheiten sowie von Dritten, an die er Aufgaben delegiert hat. Er nimmt diese Aufgaben gemäss den Bestimmungen in diesem Reglement wahr.

Steuerungsinstrumente sind die Kompetenzordnungen in Reglementen und Richtlinien, die Festlegungen im Rahmen des Strategie- und Risikoprozesses (v.a. die strategischen Aufträge), die Budgetierung der Verwaltungsrechnung sowie Zielvereinbarungen im Bereich der personellen Führung.

Kontrollinstrumente sind schriftliche und mündliche Berichterstattungen, die Einsitznahme in Sitzungen sowie der Bericht des Compliance Offices.

5.2 Berichterstattung

5.2.1 Durch die Anlagekommission

Die Anlagekommission erstattet dem Stiftungsrat Bericht über das Kerngeschäft der Stiftung.

Dazu erstellt sie in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung einen Portfoliobericht zu jeder Anlagegruppe zu Handen des Stiftungsrats. Der Bericht enthält insbesondere die wesentlichen Entscheide der Anlagekommission im Anlageprozess sowie eine Plausibilitätskontrolle der wesentlichen Entscheide der Geschäftsführung im Anlageprozess nach Ziff. 4.3 lit. a seit der letzten Berichtsperiode.

Der Bericht äussert sich ferner zur Einhaltung der Anlagerichtlinien.

5.2.2 Durch die Geschäftsführung an die Anlagekommission

Die Geschäftsführung erstattet der Anlagekommission Bericht über ihre Tätigkeiten im Bereich des Kerngeschäfts der Stiftung.

Zur Berichterstattung im Kerngeschäft der Stiftung erstellt sie in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung einen Bericht über die Geschäfts- und Anlagetätigkeit im Kerngeschäft der Stiftung. Der Bericht hat insbesondere die folgenden Punkte zu umfassen:

a Finanzkennzahlen zu den Anlagegruppen (KGAST Kennzahlen und Prognose)
b Entscheide im Portfolio Management
c massgebliche Entscheide im Objekt- und Property-Management

Die Anlagekommission kann jederzeit weitere Vorgaben treffen.

5.2.3 Durch die Geschäftsführung an den Stiftungsrat

Die Geschäftsführung berichtet dem Stiftungsrat in der Kadenz gemäss Festlegung in der Jahresplanung über den Geschäftsgang sowie zu ihrer Organisation.

5.2.4 Informeller Austausch mit weiteren Personen inkl. Dritten

Der Stiftungsrat fördert den informellen Austausch unter den Gremien, namentlich mit den Mitarbeitenden der Geschäftsführung. Wo dienlich, bezieht er auch Dritte ein.

6 Bewertung der Liegenschaften

6.1 Schätzungsexperten

Die Regelung zu den Schätzungsexperten findet sich im Stiftungsreglement.

6.2 Bewertungsrichtlinien

Die Bewertungsrichtlinien sind ebenfalls im Stiftungsreglement festgelegt.

6.3 Berichterstattung der Schätzungsexperten

Für die Berichterstattung über die Bewertungsresultate resp. deren Überwachung im Sinne von Art. 9 Ziff. V Bst. I der Statuten gilt folgendes:

a Die Schätzungsexperten erstellen mindestens einmal jährlich einen Bericht
b 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.

6.4 Bewertungszeitpunkt

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich einmal pro Jahr zum Hauptabschluss. Bei Sachverhalten, welche den Marktwert wesentlich beeinflussen, kann eine unterjährige Marktwertanpassung zum jeweiligen Quartalsende erfolgen.

6.5 Beurteilung der Bewertungen der externen Schätzungsexperten

Auf das Ende eines jeden Geschäftsjahres plausibilisiert und beurteilt die Geschäftsführung auf Basis der Schätzungsgutachten die Werte und informiert den Stiftungsrat sowie die Revisionsstelle.

7 Schlussbestimmungen

Die Revision dieses Organisationsreglement wurde vom Stiftungsrat am 24.06.2026 genehmigt. Es tritt per sofort in Kraft und ersetzt auf diesen Zeitpunkt das Organisationsreglement vom 04.12.2024.

Zürich, 24.06.2026

Der Präsident

Christian Felix, Präsident des Stiftungsrates
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, 30. Juni 2026
QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Christian Felix

Die Vizepräsidentin

Vizepräsidentin des Stiftungsrats
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, 2. Juli 2026
QES Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Franziska Bur