

**REGLEMENT DER  
REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT  
(REALSTONE ANLAGESTIFTUNG)  
(REALSTONE FONDAZIONE D'INVESTIMENTO)  
(REALSTONE INVESTMENT FOUNDATION)**

Dieses Reglement wurde auf Grundlage von Art. 13 der Statuten (die "Statuten") der Immobilien-Anlagestiftung Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (die "Stiftung") erstellt.

**Artikel 1  
Anlegerstatus**

Der Anlegerkreis besteht ausschliesslich aus den in Art. 6 der Statuten festgelegten Einrichtungen und Personen.

Wer als Anleger aufgenommen werden möchte, reicht bei der Geschäftsführung ein schriftliches Aufnahmegesuch ein, aus dem hervorgeht, dass die in Art. 6 der Statuten vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt werden. Die Geschäftsführung prüft, ob die Aufnahmebedingungen erfüllt sind und fällt eine endgültige Entscheidung darüber, ob der Anleger den erforderlichen Anforderungen gerecht wird. Die Stiftung kann den Beitritt ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Anleger unterzeichnen eine Beitrittserklärung (Zeichnungsschein), in der sie bestätigen, die Statuten, das Reglement, die einzelnen Richtlinien und den Prospekt zur Kenntnis genommen zu haben; sie erwerben oder verpflichten sich zum Erwerb mindestens eines Anteils einer Anlagegruppe. Der Anlegerstatus wird durch die Genehmigung der Geschäftsführung und den Erwerb eines Anteils bzw. durch die Unterzeichnung eines Zeichnungsscheins bestätigt.

Mit dem Erwerb mindestens eines Anteils einer Anlagegruppe erkennt der Anleger die bindende Wirkung der Statuten, des Reglements und der einzelnen Richtlinien, insbesondere der Anlagerichtlinien, an.

Überträgt ein Anleger seine gesamten Anteile oder beantragt er deren Rücknahme oder ist er an keine Kapitalzusage gebunden, verliert er seinen Status als Anleger.

Die Geschäftsführung achtet darauf, dass die Depotbank ein Anlegerverzeichnis mit einer Aufstellung der von den einzelnen Anlegern gehaltenen Anteilen erstellt und pflegt.

**Artikel 2  
Verlust des Anlegerstatus**

Der Status als Anleger erlischt mit der Rückgabe sämtlicher Anteile, sofern keine verbindlichen Kapitalzusagen bestehen.

Sind die für den Status als Anleger oder für das Halten von Anteilen geltenden gesetzlichen, reglementarischen oder vertraglichen Bedingungen nicht mehr gegeben, müssen die betreffenden Anteile an die Stiftung zurückzugeben werden, welche diese dann rückvergüten wird.

Die Stiftung kann die Rücknahme der Anteile eines Anlegers zwangsweise zum Rückkaufpreis vornehmen (nach Abzug der geltenden Gebühren und Kommissionen), wenn:

- a. der Anleger die Voraussetzungen von Art. 6 der Statuten nicht erfüllt;
- b. der Anleger seine Pflichten betreffend den Erwerb von Anteilen bzw. die anwendbaren gesetzlichen, reglementarischen oder vertraglichen Pflichten nicht erfüllt oder der Aufforderung zu einer Kapitalzusage nicht nachkommt.

### **Artikel 3 Vermögen**

Das Anlagevermögen wird auf eine oder mehrere voneinander unabhängige Anlagegruppen mit einer jeweils autonomen Leitung und Verwaltung verteilt, welche, gemäss den vom Stiftungsrat erlassenen Anlagerichtlinien, unabhängig verwaltet werden. Eine Abweichung von den Anlagerichtlinien ist nur in Ausnahmefällen und für eine begrenzte Dauer zulässig, vorausgesetzt diese dringliche Abweichung liegt im Interesse der Anlegerinnen und Anleger. Abweichungen müssen von dem Präsidenten des Stiftungsrats genehmigt werden. Sämtliche Abweichungen müssen im Anhang des Jahresabschlusses angegeben und begründet werden.

Das Stammvermögen ermöglicht die Gründung der Stiftung. Das Stammvermögen kann unabhängig von dem Vermögen der Anlagegruppen verwaltet und investiert werden. Es kann als Betriebs- oder Anlagekapital oder zur Begleichung der Liquidationskosten verwendet werden. Die Verwendung des Stammvermögens als Betriebskapital ist nur soweit zulässig, als dadurch der Betrag des Stammvermögens das bei der Gründung der Stiftung eingebrachte Widmungsvermögen nicht unterschreitet (wie in Art. 1 der Statuten festgelegt).

### **Artikel 4 Errichtung von Einanlegergruppen**

Die Errichtung von Einanlegergruppen ist möglich, wenn sich der betreffende Anleger auf ein Einlagevolumen verpflichtet, welches die Errichtung einer solchen Anlagegruppe rechtfertigt. Die Anlagestrategie sowie die geltenden Gebühren und Kommissionen werden in einer Vereinbarung zwischen dem einzelnen Anleger und der Anlagestiftung geregelt. Für Einanlegergruppen wird kein Prospekt erstellt. Die Jahresrechnung wird im Geschäftsbericht der Stiftung veröffentlicht.

### **Artikel 5 Inhalt und Wert eines Anteils, Anteilklassen**

Ein Anteil berechtigt den Anleger zur Teilnahme an der Anlegerversammlung und zur Ausübung des entsprechenden Stimmrechts; darüber hinaus gewährt es ihm das Recht auf Information und Auskunft sowie den Anspruch auf einen entsprechenden Anteil an dem Vermögen und an den Jahreserträgen der jeweiligen Anlagegruppe. Die Anleger verfügen darüber hinaus über sämtliche sonstigen Rechte, die ihnen von Gesetzes wegen sowie gemäss den Statuten und diesem Reglement zustehen.

Jede Anlagegruppe setzt sich aus gleichen Anteilen ohne Nennwert zusammen. Innerhalb der einzelnen Anlagegruppen können verschiedene Anteilklassen gebildet werden, die sich insbesondere in ihrer Kostenstruktur, ihren vorgeschriebenen Mindestzeichnungen, Zeichnungs- oder Rückkaufkonditionen (insbesondere die Anzeigefrist) oder der Art der Gewinnverteilung unterscheiden können. Die Errichtung, Zusammenlegung und Löschung von Anteilklassen liegt im Ermessen des Stiftungsrats.

Bei den Anteilen handelt es sich weder um Wertpapiere noch um Wertrechte; sie werden als Buchungsposten in einem von der Depotbank geführten und gepflegten Verzeichnis erfasst (Buchforderungen). Sie können geteilt werden. Mit ihnen geht kein Vorkaufsrecht bei Ausgabe zusätzlicher Anteile einer Anlagegruppe einher.

Bei der Erstausgabe von Anteilen einer Anlagegruppe entscheidet die Geschäftsführung über den Wert eines Anteils. Nach der ersten Ausgabe entspricht der Inventarwert eines Anteils dem Nettovermögen der Anlagegruppe zum Stichtag, geteilt durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Stiftungsrat kann Anteile zusammenführen oder teilen.

### **Artikel 6 Bewertung der Anlagegruppen**

Die Bewertung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 41 ASV. Desweiteren gelten die in den Statuten festgelegten Bestimmungen.

## **Artikel 7 Ausgabe von Anteilen**

Die Anteile werden bei einem Kapitalabruf der Stiftung oder gegen Sacheinlagen ausgegeben.

Der freie Handel von Anteilen ist nicht zulässig. Ein Anleger kann hingegen in Ausnahmefällen und mit der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Geschäftsführung die Anteile an einen anderen Anleger übertragen. In diesem Fall bestimmt sich der Transaktionspreis frei nach den Angebots- und Nachfragepreisen zuzüglich einer Vermittlungsprovision. Die Übertragung von Anteilen unter Anlegern unterliegt der alleinigen Entscheidungsbefugnis der Geschäftsführung, welche die Depotbank mit der Durchführung beauftragt. Der Austausch von Anteilen gilt mit ihrer Eintragung in das von der Depotbank geführte Anteilsregister als wirksam. Die Anleger können bei der Depotbank gegen Bezahlung einer entsprechenden Gebühr eine Bescheinigung über den Aktenbesitz anfordern.

Die Geschäftsführung entscheidet über die Ausgabe neuer Anteile und deren Zuteilung. Sie legt die Anzahl der Anteile fest und kann die Zeichnung pro Anleger begrenzen. Die Ausgabepreise entsprechen dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Nettoinventarwert erhöht um eine Ausgabekommission sowie um allfällige damit verbundene Gebühren. Die Geschäftsführung kann für jede Anlagegruppe einen Mindestzeichnungsbetrag festlegen.

Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in bar zu erbringen, vorbehaltlich der Bestimmungen von Art. 8. Der Anleger hat den Gegenwert am Ausgabebetrag einzuzahlen.

Unter Berücksichtigung der Anlagemöglichkeiten oder anderen Interessen der Anleger der betreffenden Anlagegruppe, kann die Geschäftsführung die Ausgabe von Anteilen einer Anlagegruppe vorübergehend beschränken.

Die Geschäftsführung kann für die Immobilien-Anlagegruppen, die Infrastruktur-Anlagegruppen und die Anlagegruppen im Bereich alternativer Anlagen verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen akzeptieren. Art. 10 ist anwendbar.

## **Artikel 8 Sacheinlagen**

Die Geschäftsführung kann die Ausgabe von Anteilen gegen Sacheinlagen genehmigen, sofern diese den Anlagevorschriften der Stiftung bzw. der Anlagegruppen entsprechen, wie in den jeweiligen Anlagerichtlinien festgelegt, und sofern diese die Interessen der anderen Anleger der entsprechenden Anlagegruppe nicht beeinträchtigen. Der Liquiditätsbedarf muss in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Sacheinlagen werden nach den Bestimmungen des Art. 20 ASV erbracht. Der faire Wert von Sachanlagen, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, muss von mindestens einem unabhängigen und qualifizierten Experten oder Expertin geschätzt werden.

Die Geschäftsführung erstellt einen Bericht, in dem die Sachanlagen der Anleger einzeln, die Art, der Ort und der Ertragswert der Liegenschaften sowie der Marktwert am Stichtag der Übertragung und die im Gegenzug ausgegebenen Anteile aufgeführt werden.

## **Artikel 9 Rückkauf von Anteilen**

Unter Einhaltung der geltenden Kündigungsfristen können Anleger die Stiftung ersuchen ihre Anteile ganz oder teilweise rückzukaufen. Der Stiftungsrat legt die Kündigungsfrist für den Rückkauf von Anteilen in dem Prospekt fest.

Liegen aussergewöhnliche Umstände vor, und insbesondere bei Liquiditätsproblemen aufgrund schwer zu realisierender Anlagen, kann die Geschäftsführung beschliessen, den Rückkauf der Anteile der betreffenden Anlagegruppe bis zu zwei Jahre hinauszuzögern oder zu verschieben, ungeachtet der oben angegebenen und in den jeweiligen Anlagerichtlinien festgelegten Kündigungsfristen. Der Stiftungsrat wird die betroffenen Anleger unverzüglich über diese Rückkaufverschiebung informieren. Während der Verschiebefrist behält der Anleger sämtliche Rechte. Der Rückkauf kann aus wichtigen Gründen, insbesondere wenn Anlagen nur mit Verlusten verkauft werden können oder bei einem Mangel an liquiden Mitteln, erneut verschoben werden oder es können nach Rücksprache mit den betroffenen Anlegern und Mitteilung an die Aufsichtsbehörde weitere Optionen in Erwägung gezogen werden.

Der Rückkaufpreis wird auf Grundlage des Inventarwerts eines Anteils festgelegt, verringert um die Rückkaufskommission sowie um allfällige diesbezügliche Gebühren. Bei einer Rückkaufverschiebung ist das

Nettovermögen der Anlagegruppe am Ende des Verschiebezeitraums massgebend für die Festlegung des Rückkaufpreises.

Ungeachtet dessen darf der Stiftungsrat in berechtigten Fällen bei der Errichtung einer Anlagegruppe in dem Prospekt eine Haltefrist von fünf weiteren Jahren für wenig liquide Anlagegruppen festlegen, wobei er dann die Möglichkeit vorzeitiger Rückzahlungen vorsehen wird, falls die Liquidität der Anlagegruppe ausreichend zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der Anleger ist.

Standardmässig sieht der Rückkaufprozess folgendes Procedere vor:

- Der Anleger informiert die Geschäftsführung über den gewünschten Rückkauf von Anteilen für die betreffende Anlagegruppe, zu den festgelegten Rückkaufdaten und unter Einhaltung der geltenden Fristen.
- Der Rückkaufpreis der betreffenden Anteile bestimmt sich nach dem Nettoinventarwert zum Rückkaufdatum für die jeweilige Anlagegruppe, vermindert um die Rückkaufkommission sowie um allfällige diesbezügliche Gebühren.
- Die Überweisung des Rückkaufpreises erfolgt grundsätzlich im Folgemonat.
- Die Anleger erhalten eine Abrechnung, in der die Anzahl der rückgekauften Anteile sowie die diesbezüglichen Preise und Gebühren aufgeführt sind.

## **Artikel 10 Kapitalzusagen**

Die sich aus den verbindlichen Kapitalzusagen über einen festen Betrag ergebenden Rechte und Pflichten werden für den Anleger und die Stiftung erst mit ihrer Genehmigung durch die Geschäftsführung wirksam. Es steht der Geschäftsführung frei, die Kapitalzusage zu akzeptieren. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind in diesem Reglement und in den Verträgen zwischen dem betreffenden Anleger und der Stiftung festgelegt.

Die Entscheidung über einen Kapitalabruf im Rahmen einer Kapitalzusage obliegt der Geschäftsführung. Die Geschäftsführung muss sich dabei an den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger, deren Kapitalzusagen noch nicht gesamthaft abgerufen wurden, halten, indem sie sie dazu auffordert, den jeweiligen ausstehenden Anteil ihrer Kapitalzusagen, entsprechend der gesamten noch offenen Kapitalzusagen, einzuzahlen.

Für Kapitalabrufe im Rahmen einer Kapitalzusage ist eine Frist von mindestens zehn Tagen zur Liberierung des Zeichnungsbetrags vorzusehen.

Sollte ein Anleger nach Ablauf dieser Frist seine Schuld nicht begleichen, so hat er automatisch auf den abgerufenen Betrag Verzugszinsen zu zahlen, ohne dass es hierfür einer Aufforderung oder Mitteilung bedarf (Verzugszinssatz: 5% p.a. berechnet auf 360 Tage). Der Verzug bleibt bestehen, bis der Anleger seine Schulden begleicht oder bis ein oder mehrere Anleger dem Kapitalabruf nachkommen; in letzterem Fall verwirkt der Anleger sein Recht auf Teilnahme an diesem Kapitalabruf.

Die maximale Bindungsfrist des Anlegers ist dem Prospekt und dem Zeichnungsschein zu entnehmen.

## **Artikel 11 Anlegerversammlung**

Die jährliche ordentliche Anlegerversammlung findet jeweils innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Die Einberufung erfolgt mindestens zwanzig Tage vor dem Versammlungsdatum. Die Anleger oder die Revisionsstelle können eine ausserordentliche Anlegerversammlung unter Angabe des Grundes beantragen. Der Präsident muss die aussergewöhnliche Versammlung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt des Gesuchs einberufen.

In der Einberufung werden die Traktanden sowie die Vorschläge des Stiftungsrats und der Anleger, welche die Einberufung oder die Aufnahme eines Traktandums beantragt haben, genannt.

Die Stiftung stellt sicher, dass die Depotbank ein Verzeichnis der Anleger mit deren Adresse, Vertretern und der Anzahl gehaltener Anteile führt. Einrichtungen oder Personen, die in dem Anlegerverzeichnis eingetragen sind, oder zum Zeitpunkt der Einberufung über einen gültigen Vertrag über eine Kapitalzusage verfügen, sind zur Teilnahme an der Anlegerversammlung berechtigt, Letztere jedoch ohne Stimmrecht.

Die ordnungsgemäss einberufene Anlegerversammlung ist befugt Beschlüsse zu fassen, unabhängig von der Anzahl anwesender oder vertretener Stimmen. Die Einberufung gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie schriftlich an die im Anlegerverzeichnis vermerkte Adresse gesandt wurde. Die Anlegerversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht

ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Aktienstimmen, sofern die Statuten oder die bindenden Gesetzesvorschriften nichts anderes vorsehen.

Der Präsident des Stiftungsrats sitzt der Anlegerversammlung vor. Sollte er nicht anwesend sein, wählt die Anlegerversammlung einen Vorsitzenden. Die Versammlung wählt auf Vorschlag des Stiftungsratspräsidenten einen Protokollführer und einen Stimmzähler.

## **Artikel 12 Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Bestimmungen der Statuten der Anlegerversammlung zugeteilt sind.

Der Stiftungsrat tritt auf schriftliche Einberufung des Präsidenten so oft wie nötig zusammen, mindestens jedoch zwei Mal jährlich, am Sitz der Stiftung oder an einem anderen von dem Präsidenten benannten Ort in der Schweiz. Jedes Mitglied kann die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.

Ausser in Notfällen, oder wenn die Stiftungsratsmitglieder eine Sitzung ohne vorherige Einberufung beschliessen, muss der Präsident die Mitglieder des Stiftungsrats mindestens 10 Tage vor dem Datum der betreffenden Sitzung schriftlich (E-Mail genügt der Schriftform) einberufen.

Verlangt ein Mitglied die Einberufung einer Sitzung, muss es bei dem Präsidenten ein Gesuch einreichen, die Gründe hierfür angeben und Traktanden vorschlagen; der Präsident wird sodann die Sitzung innerhalb von 14 Tagen nach Eingang des Gesuchs einberufen.

Der Präsident legt die Traktanden für die Sitzungen des Stiftungsrats fest. Die Traktanden sowie die dazugehörigen Dokumente müssen den Stiftungsratsmitgliedern bei der Einberufung übermittelt werden. Jedes Stiftungsratsmitglied kann die Aufnahme weiterer Punkte auf die Traktandenliste verlangen, sofern diese Punkte mindestens 5 Tage vor der Sitzung bei dem Präsidenten eingereicht werden. In diesem Fall informiert der Präsident die anderen Mitglieder vor Sitzungsbeginn über die zusätzlichen Punkte auf der Traktandenliste. Über Themen, die nicht Gegenstand der Traktandenliste sind, wird nur entschieden, wenn sämtliche Mitglieder des Stiftungsrats bei der Sitzung anwesend sind.

Den Sitzungsvorsitz hat der Präsident oder, in seiner Abwesenheit, ein anderes, von der Mehrheit der anwesenden Mitglieder benanntes Stiftungsratsmitglied.

Die Mitglieder des Stiftungsrats können auch per Telefon, Videokonferenz oder über eine andere geeignete Telekommunikationsform, die eine unmittelbare und direkte Beschlussfassung ermöglicht, an der Sitzung teilnehmen. Ein Stiftungsratsmitglied, das nicht zu der Sitzung kommen oder nicht an der Sitzung teilnehmen kann, kann sich weder durch ein anderes Mitglied noch durch eine andere Drittperson vertreten lassen.

Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Jedes Stiftungsratsmitglied verfügt über eine Stimme. Der Stiftungsrat fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit ist die Stimme des Präsidenten ausschlaggebend.

Ungeachtet des Vorgenannten erfordern die folgenden Beschlüsse die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der Mitglieder des Stiftungsrats:

- (i) Vorschläge zur Änderung dieses Reglements gemäss Art. 12 und 13 der Statuten,
- (ii) Ausarbeitung oder Änderung der einzelnen Richtlinien der Stiftung, und
- (iii) die Bestellung oder Abberufung der Geschäftsführung sowie die Benennung und Abberufung des Geschäftsführers.

Beschlüsse können zudem auf dem Zirkularweg gefasst werden, es sei denn ein Mitglied verlangt innerhalb von 10 Tagen nach Eingang des entsprechenden Antrags eine Beratung in einer Sitzung. Antwortet ein Mitglied nicht innerhalb der angegebenen Frist, wird sein Votum als Zustimmung erachtet.

Über die Verhandlungen und die gefassten Beschlüsse wird ein Protokoll erstellt. Die auf dem Zirkularweg gefassten Beschlüsse sind in dem Protokoll der nächsten Sitzung festzuhalten.

Bevor eine Entscheidung über die nachfolgenden Themen getroffen wird, berät sich der Stiftungsrat grundsätzlich vorab mit der Geschäftsführung:

- (a) Bestellung oder Abberufung eines Immobilienexperten;
- (b) Übertragung von Aufgaben an Kommissionen oder Dritte;
- (c) Ausarbeitung oder Änderung von Richtlinien der Stiftung;
- (d) Auswahl der Methoden und Massstäbe zur Bewertung von Immobilienanlagen;
- (e) Errichtung oder Auflösung einer Anlagegruppe;
- (f) Verschiebung von Anteilsrückkäufen.

Die Mitglieder des Stiftungsrats sind in eigener Sache nicht stimmberechtigt.

Für die Stiftungsratsmitglieder gilt die Kollektivunterschrift zu zweien.

Der Stiftungsrat kann im Rahmen der gesetzlichen, reglementarischen und statutarischen Vorschriften Aufgaben an Dritte übertragen. Er sorgt für eine ausreichende Kontrolle der mit diesen Aufgaben betrauten Personen.

Darüber hinaus kann der Stiftungsrat Kommissionen ernennen zur Behandlung von Anlagegeschäften sowie anderer technischer Angelegenheiten. Diese allfälligen Kommissionen sind nur in beratender Funktion tätig und können ebenfalls Gesuche bei dem Stiftungsrat einreichen.

### **Artikel 13 Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung kümmert sich um die laufenden Geschäfte der Stiftung innerhalb des gesetzlichen Rahmens sowie gemäss den geltenden Bestimmungen, den Statuten, diesem Reglement und den internen Richtlinien der Stiftung. Sie ist dem Stiftungsrat gegenüber rechenschaftspflichtig.

Der Geschäftsführung obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- (a) Leitung und Verwaltung der Stiftung sowie ihres Vermögens und des Vermögens der Anlagegruppen;
- (b) Buchführung und Erstellung des Geschäftsberichts;
- (c) Berechnung des Nettoinventarwerts und des Werts pro Anteil;
- (d) Bearbeitung von Zeichnungs- und Rückkaufaufträgen;
- (e) Erstellung von Jahresberichten für die Anlegerversammlung;
- (f) regelmässige Information des Stiftungsrats.

Die Aufgaben und Befugnisse der externen Geschäftsführung sind im Einzelnen in einem schriftlichen Vertrag zwischen der Stiftung und der Geschäftsführung geregelt.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und im Interesse einer effizienten Geschäftsführung kann die externe Geschäftsführung bestimmte Aufgaben an Dritte delegieren, sofern der Stiftungsrat vorgängig seine Zustimmung erteilt hat und die Bestimmungen über die Aufgabenübertragung eingehalten werden. Die Stiftung und die Revisionsstelle müssen die übertragenen Aufgaben weiterhin kontrollieren beziehungsweise prüfen können.

## **Artikel 14 Immobilienexperten**

Der Stiftungsrat benennt mindestens zwei natürliche oder eine juristische, in der Schweiz ansässige Person(en) als Experten für die Schätzung der Immobilien-Anlagegruppen mit direkten Anlagen. Sämtliche Experten müssen über die erforderlichen Qualifikationen verfügen und unabhängig sein.

## **Artikel 15 Revisionsstelle**

Der Revisionsstelle obliegen die gesetzlich vorgesehenen Kontrollfunktionen und Informationspflichten.

Die Revisionsstelle wird auf Vorschlag des Stiftungsrats für die Dauer eines Jahres ernannt. Sie kann wiedergewählt werden.

Die Revisionsstelle informiert den Präsidenten des Stiftungsrats im Auftrag des Rates über die durchgeführten Prüfungen. Liegt ein besonderes Ereignis vor, ist der Präsident des Stiftungsrats unverzüglich darüber zu informieren.

## **Artikel 16 Depotbank**

Der Stiftungsrat benennt eine Depotbank in der Schweiz in Übereinstimmung mit den Statuten und der ASV. Die Aufgaben der Depotbank sind in einem schriftlichen Vertrag mit der Stiftung festgelegt.

## **Artikel 17 Vermögensanlage**

Falls erforderlich legt der Stiftungsrat in Richtlinien und Prospekten den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagebeschränkungen für jede Anlagegruppe vollumfänglich und detailliert fest.

## **Artikel 18 Informationen und Auskünfte**

Neben den Dokumenten, die sie bei ihrem Beitritt gemäss Art. 1 dieses Reglements erhalten, haben die Anleger Anspruch auf die folgenden Informationen:

- (a) Veröffentlichung des aktuellsten Nettoinventarwerts;
- (b) Bereitstellung des geprüften Geschäftsberichts;
- (c) Bereitstellung der Kennzahlen gemäss den geltenden gesetzlichen Anforderungen;
- (d) die Information über Anpassungen der Statuten, dieses Reglements und der einzelnen Richtlinien erfolgt in geeigneter Form;
- (e) Veröffentlichung des Prospekts und seiner Änderungen;
- (f) Einsicht in das Protokoll der letzten Anlegerversammlung.

Darüber hinaus können die Anleger jederzeit über den Stiftungsrat Auskünfte über die Geschäftsführung der Stiftung und Einsicht in das Rechnungswesen verlangen. Die Stiftung stellt jedoch keinerlei Informationen über die anderen Anleger zur Verfügung, mit Ausnahme der Anzahl der gehaltenen Anteile.

Der Präsident kann die Information oder Beratung verweigern, wenn dadurch schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse bedroht werden.

Die Stiftung veröffentlicht den Geschäftsbericht innerhalb von vier Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres.

Sobald die den Anlegern zustehenden Informationen auf die Internetseite der Stiftung hochgeladen wurden (geschützter Anlegerbereich), gelten diese als veröffentlicht oder bereitgestellt, vorbehaltlich weiterer Vorschriften der

Aufsichtsbehörde. Der Stiftungsrat kann andere Veröffentlichungsformen festlegen, sofern diese den Grundsatz der Gleichbehandlung der Mitglieder der Stiftung nicht verletzen.

### **Artikel 19**

#### **Internes Kontrollsystem**

Der Stiftungsrat führt eine Organisationsstruktur ein, in der die Verantwortlichkeiten, die Kompetenzen, die Rechenschaftspflichten, die Weisungspflichten und die Entscheidungsbefugnisse klar definiert und dokumentiert sind. Er sorgt für eine der Grösse und Komplexität der Anlagestiftung angemessene interne Kontrolle und für eine ausreichende Kontrolle der mit übertragenen Aufgaben betrauten Personen. Er stellt die Unabhängigkeit der Kontrollorgane sicher.

Der Stiftungsrat beauftragt die Geschäftsführung mit der Definition angemessener Prozesse für die Identifizierung, das Management, die Bewertung, die Einschätzung und die Kontrolle der Risiken für die Stiftung. Diese Prozesse sind angemessen zu dokumentieren.

### **Artikel 20**

#### **Ausübung der Stimm- und Gläubigerrechte**

Die Stiftung übt die sich aus den Beteiligungen und Forderungen ergebenden Stimm- und Gläubigerrechte sowie andere Rechte in Zusammenhang mit den Anlagegruppen im Interesse der Anleger aus. Der Stiftungsrat überträgt die Stimmrechte an die Geschäftsführung.

### **Artikel 21**

#### **Aufhebung von Anlagegruppen**

Im Falle der Aufhebung einer Anlagegruppe werden die Anleger rechtzeitig darüber in Kenntnis gesetzt, wobei auf die Gleichbehandlung aller Anleger geachtet wird.

Gleichzeitig mit den Anlegern wird die Aufsichtsbehörde über die geplante Aufhebung der Anlagegruppe informiert.

### **Artikel 22**

#### **Kommissionen und Vergütung der Organe und Auftragnehmer**

Der Stiftungsrat legt in einem Reglement die Vergütung und Spesen seiner Mitglieder (einschliesslich Aufwandsentschädigungen für allfällige Ad-hoc-Mandate) sowie sonstige Verwaltungskosten, die auf die verschiedenen Anlagegruppen umgelegt werden können, fest, sowie die Höchstbeträge der Kommissionen, die den Anlegern und den einzelnen Anlagegruppen belastet werden können.

Der Stiftungsrat kann innerhalb der zulässigen gesetzlichen und regulatorischen Grenzen jederzeit die Anpassung der geltenden Kommissionsraten beschliessen. Der Stiftungsrat informiert die Anleger innerhalb von 30 Tagen über eine allfällige Anpassung.

### **Artikel 23**

#### **Geheimhaltungspflicht**

Jedes Mitglied des Stiftungsrats, jeder Immobilienexperte und jede für die Geschäftsführung tätige Person ist gegenüber externen Personen in Bezug auf vertrauliche Informationen oder Tatsachen betreffend die Stiftung, ihre Auftragnehmer oder ihre Anleger, von denen sie/er im Zuge der Ausübung ihrer/seiner Funktionen Kenntnis erlangt, zu absoluter Geheimhaltung verpflichtet. Es sei denn, der Stiftungsrat erteilt eine entsprechende Genehmigung und unbeschadet der gemäss diesem Reglement oder von Gesetzes wegen vorgeschriebenen Informations- und Offenlegungspflichten. "Vertrauliche Informationen" bezeichnen in diesem Zusammenhang sämtliche Informationen in schriftlicher oder mündlicher Form, persönlicher, branchenspezifischer, gewerblicher, finanzieller oder technischer Art, die als vertraulich gekennzeichnet oder eingestuft wurden oder die bei vernünftiger Betrachtung als vertraulich einzuschätzen sind. Diese Verpflichtung bleibt auch nach Beendigung der Tätigkeit innerhalb (oder für) die Stiftung bestehen. Darüber hinaus gilt Art. 86 BVG.



## **Artikel 24 Verwendung des Ertrags**

Der Stiftungsrat legt die Ausschüttungspolitik im Rahmen der Anlagerichtlinien fest.

Der Ertrag des Stammvermögens wird jedes Jahr zu selbigem hinzugefügt

## **Artikel 25 Rechnungsjahr**

Das Geschäftsjahr beginnt jeweils am ersten Januar und endet am einunddreissigsten Dezember.

Die Buchführung erfolgt in Schweizer Franken.

## **Artikel 26 Buchführung und Rechnungslegung**

Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang. Sie enthält die Zahlen des vorherigen Geschäftsjahres. Die Stiftung gliedert ihre Jahresrechnung nach den entsprechend anwendbaren Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Der Anhang enthält ergänzende Angaben und Erläuterungen zur Vermögensanlage und zu einzelnen Positionen der Bilanz und der Betriebsrechnung. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden berücksichtigt, wenn diese die Beurteilung der Lage der Stiftung erheblich beeinflussen. Im Übrigen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) über die kaufmännische Buchführung im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang.

Für das Stammvermögen und die einzelnen Anlagegruppen ist gesondert Buch zu führen.

Für Anlagegruppen sind die Veränderungen des Netto-Anlagevermögens während des Geschäftsjahres sowie die Verwendung des Erfolges ausreichend darzulegen. Dasselbe gilt sinngemäss für das Stammvermögen.

Die Verwaltungskosten werden in der Jahresrechnung vollständig aufgeführt. Sie werden in den Rechnungen für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen ausgewiesen und werden im Anhang erläutert.

Verwaltungskosten, die bei Dritten zulasten der Stiftung anfallen und von diesen nicht direkt einer bestimmten Anlagegruppe in Rechnung gestellt werden, werden im Anhang aufgeführt. Lassen sich solche Kosten nicht beziffern, so ist der Anteil des bei den Dritten verwalteten Vermögens am Stammvermögen oder an der Anlagegruppe im Anhang zu nennen.

Rückerstattungen sowie Vertriebs- und Betreuungskosten werden soweit möglich in der Erfolgsrechnung der betreffenden Anlagegruppen, andernfalls im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen. Sie werden im Anhang der Jahresrechnung erläutert. Wurden keine Rückerstattungen oder Entschädigungen erbracht, so ist dies ausdrücklich festzuhalten. Rückerstattungen an die Stiftung sind der entsprechenden Anlagegruppe vollumfänglich gutzuschreiben.

Verzeichnet die Stiftung in ihren Büchern für die Liegenschaften einen Wert, der von dem Schätzwert der Immobilienexperten abweicht, legt der Stiftungsrat die Gründe hierfür gegenüber der Revisionsstelle dar.

Zusätzliche gesetzliche oder von der Aufsichtsbehörde vorgeschriebene Anforderungen bleiben vorbehalten.

## **Artikel 27 Geschäftsbericht**

Der Stiftungsrat veröffentlicht den Geschäftsbericht innerhalb von vier Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres.

Der Geschäftsbericht enthält mindestens folgende Informationen:

- (a) Tätigkeitsbericht des Stiftungsrats an die Anlegerversammlung;
- (b) die Stiftungsorgane;
- (c) die Namen und Funktionen der Immobilienexperten, einschliesslich der Schätzungsexpertinnen und -experten, der Anlageberaterinnen und -berater sowie der Vermögensverwalterinnen und Vermögensverwalter;

- (d) den Jahresabschluss nach den Art. 38-41 ASV;
- (e) den Bericht der Revisionsstelle;
- (f) die Anzahl der Emissionen für jede Anlagegruppe;
- (g) wesentliche Ereignisse, Geschäfte und Entscheidungen der Stiftung und ihrer allfälligen Tochtergesellschaften;
- (h) Verweise auf den Prospekt;
- (i) Überschreitungen der Begrenzungen von Forderungen gegenüber einzelnen Schuldnern und von einzelnen Gesellschaftsbeteiligungen durch Anlagegruppen nach Art. 26a Abs. 1 ASV;
- (j) Überschreitungen der Begrenzungen durch gemischte Anlagegruppen nach Art. 29 Abs. 1 Bst. e ASV;
- (k) weitere gesetzlich vorgeschriebene oder von der Aufsichtsbehörde verlangte Informationen.

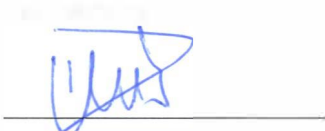
In dem von dem Präsidenten erstellten Tätigkeitsbericht des Stiftungsrats werden die wichtigsten Ereignisse dargelegt.

Der Jahresabschluss wird unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften erstellt. Die Aktiven und Passiven werden insbesondere gemäss den Empfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 bewertet.

### **Artikel 28 Änderungen**

Jede Änderung des vorliegenden Reglements muss von der Anlegerversammlung genehmigt und der Aufsichtsbehörde zur vorherigen Prüfung vorgelegt werden.

Dieses Reglement wurde von dem Stiftungsrat am 21.04.2022 beschlossen und von der Anlegerversammlung am 30.05.2022 genehmigt.



*(Dieses Dokument ist eine Übersetzung der französischen Originalversion; einzig die französische Originalversion ist massgebend)*