

## **Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien**

---



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Leitbild</b>	<b>4</b>
<b>Statuten</b>	<b>5</b>
<b>Reglement</b>	<b>9</b>
<b>Anlagerichtlinien</b>	<b>14</b>

## **Leitbild**

### **1. Mission**

Wir sind eine von und für Vorsorgeeinrichtungen gegründete und nach unternehmerischen Kriterien geführte Anlagestiftung. Wir handeln im Interesse unserer Anleger und ihrer Destinatäre. Ziel ist die gemeinschaftliche Anlage von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge in Immobilien.

### **2. Nachhaltigkeit**

Die Stiftung bekennt sich zum Grundsatz der Nachhaltigkeit und berücksichtigt dabei die ökonomische, die ökologische und die gesellschaftliche Dimension. Wir gehen davon aus, dass zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität höchstens ein kurzfristiger Zielkonflikt besteht, der sich bei langfristiger Betrachtung auflöst.

### **3. Werte**

Glaubwürdigkeit, Unbestechlichkeit, Transparenz und die Verantwortung für Stakeholder (Umwelt, Gesellschaft, Öffentlichkeit, Mitarbeiter und Geschäftspartner) sind Werte, die wir teilen und von denen wir uns bei der Erreichung unserer Ziele leiten lassen.

### **4. Mitwirkung und Mitsprache**

Dank Vertretung der Anleger in den entsprechenden Gremien wird sichergestellt, dass Ihre Einfluss-, Mitwirkungs- und Mitsprachemöglichkeiten auf die Geschäftstätigkeit der Stiftung ähnlich sind wie bei Direktanlagen. Wir erwarten eine aktive Mitwirkung der Anleger in den Gremien der Stiftung.

### **5. Grösse und Wachstum**

Wir richten Grösse und Wachstum, eingeschlossen die Aufnahme neuer Anleger, nach den unmittelbaren (Anlagebedarf) und mittelbaren (optimale Bewirtschaftungsgrösse, Marktstellung und Risikoverteilung) Bedürfnissen schweizerischer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge.

### **6. Interessenkongruenz**

Die Anlagestiftung hat einen Geschäftsführungsvertrag mit der Pensimo Management AG abgeschlossen. Diese ist vollständig im Eigentum von zehn bedeutenden Anlegerinnen der Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Adimora und Testina. Diese Konstellation stellt sicher, dass die Ziele der Anlagestiftung und der Managementgesellschaft kongruent sind. Gewinnerwirtschaftung ist kein operatives Ziel der Pensimo Management AG. Im Vordergrund steht die Erbringung professioneller und kostengünstiger Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette des Real Estate Investment Managements.

### **7. Strategie**

Wir verfolgen eine Core-Strategie. Unser Ziel ist eine stetige Immobilienrendite, die primär auf der Ertragskraft und sekundär auf der Wertsteigerung beruht. Rendite, Risiko, Volatilität, Diversifikationseffekt und Kosten sollen im Wesentlichen gleich sein wie bei einem Portfolio von direkten Immobilienanlagen. Wir investieren in Immobilien, welche einen angemessenen Ausbaustandard mit einem Mietzins verbinden, der für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich ist.

## Statuten

### Artikel 1 Name

- <sup>1</sup> Unter dem Namen
- Immobilien-Anlagestiftung Adimora
  - Fondation de placements immobiliers Adimora
  - Fondazione d'investimento immobiliare Adimora
  - Adimora Real Estate Investment Foundation

besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, errichtet im Jahre 2010 durch die Pensimo Management AG.

- <sup>2</sup> Die Dauer der Stiftung ist unbeschränkt.

### Artikel 2 Sitz

Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich.

### Artikel 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anleger:innen gemäss Art. 5 der Statuten anvertrauten Mittel in Immobilien. Sie unterstützt damit die Anleger:innen in der Aufgabe, ihre Vermögen nach professionellen Grundsätzen optimal anzulegen.

<sup>2</sup> Zur Erreichung dieses Zweckes kann sich die Stiftung an Gesellschaften beteiligen, deren Zweck im Management von Immobilienanlagen besteht.

### Artikel 4 Aufsicht

Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Bundes (Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge [OAK BV]).

### Artikel 5 Anleger:innen

Bei der Stiftung können Mittel anlegen:

- a) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- 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.

### Artikel 6 Stiftungsvermögen

<sup>1</sup> Das Stiftungsvermögen ist in das Stammvermögen und in das Anlagevermögen gegliedert.

<sup>2</sup> Das Stammvermögen ist das von der Stifterin anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen, zuzüglich allfälliger weiterer Zuwendungen, einschliesslich der mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge.

<sup>3</sup> Das Widmungsvermögen beträgt bei der Gründung CHF 100'000.–.

<sup>4</sup> Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anleger:innen zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Mitteln. Das Reglement der Stiftung (nachstehend «Reglement» genannt) bestimmt die Berechtigung am Anlagevermögen und die Beteiligung an dessen Erfolg.

<sup>5</sup> Das Anlagevermögen setzt sich aus verschiedenen, voneinander unabhängigen Anlagegruppen zusammen.

<sup>6</sup> Das Stiftungsvermögen wird unter Beachtung der massgeblichen gesetzlichen Regelungen angelegt.

## **Artikel 7            Organe**

Organe der Stiftung sind:

- a) die Anlegerversammlung;
- b) der Stiftungsrat;
- c) die Revisionsstelle.

## **Artikel 8            Anlegerversammlung**

<sup>1</sup> Die Anlegerversammlung (nachstehend «Versammlung» genannt) ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger:innen gebildet. Die Anleger:innen haben das Recht, einem anderen Anleger / einer anderen Anlegerin oder einer durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen, stimmrechtsvertretenden Person eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

<sup>2</sup> Die ordentliche Versammlung tritt einmal pro Jahr gemäss den Bestimmungen des Reglements zusammen.

<sup>3</sup> Die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung kann vom Stiftungsrat oder nötigenfalls von der Revisionsstelle beschlossen werden. Sie kann überdies schriftlich und unter Angabe des Grundes von mindestens fünf Anleger:innen verlangt werden. Der Präsident / Die Präsidentin des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert zehn Tagen einberufen.

<sup>4</sup> Die Anlegerversammlung findet in der Regel am Sitz der Gesellschaft statt. Der Stiftungsrat kann jedoch beschliessen, dass

- a) die Anlegerversammlung an einem anderen Ort im Inland durchgeführt wird;
- b) Anleger:innen, die nicht am Ort der Anlegerversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können;
- c) die Anlegerversammlung mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt wird.

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

- a) die Identität der Teilnehmer:innen feststeht;
- b) die Voten in der Anlegerversammlung unmittelbar übertragen werden;
- c) jeder Teilnehmer / jede Teilnehmerin Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann;
- d) das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

<sup>6</sup> Eine Anlegerversammlung kann auch im Zirkularverfahren abgehalten werden, wenn die Beschlüsse auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form erfolgen, sofern sämtliche Anleger:innen an der Beschlussfassung teilnehmen und kein Anleger / keine Anlegerin oder dessen Vertreter /deren Vertreterin die mündliche Beratung verlangt.

<sup>7</sup> Die Versammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates;
- b) Wahl des Präsidenten / der Präsidentin des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat;
- c) Wahl der Revisionsstelle;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung;
- e) Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates und der Revisionsstelle;
- f) Entlastung des Stiftungsrates;
- g) Genehmigung und Änderung des Reglements;
- h) Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- i) Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung;
- j) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;

k) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen.

<sup>8</sup> Das Stimm- und Wahlrecht der Anleger:innen richtet sich nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen aller Anlagegruppen. Bei Beschlüssen, die nur einzelne Anlagegruppen betreffen, richtet sich das Stimmrecht nach der Beteiligungsquote am Anlagevermögen dieser Anlagegruppen.

<sup>9</sup> Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 12 und 13 der Statuten.

## **Artikel 9            Stiftungsrat**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf fachkundigen Mitgliedern.

<sup>2</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

<sup>3</sup> Mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten / der Präsidentin konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>4</sup> Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks und führt die Geschäfte der Stiftung nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Statuten, der Reglemente und der Weisungen der Aufsichtsbehörde. Er besorgt alle Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich der Versammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind, kann jedoch die nach den gesetzlichen Bestimmungen delegierbare Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder zum Teil auf Dritte übertragen. Insbesondere hat der Stiftungsrat

- a) für die Vermeidung von Interessenkonflikten zu sorgen sowie die Geschäfte mit Nahestehenden zu regeln;
- b) im Organisationsreglement die Geschäftsführung und die Detailorganisation zu ordnen;
- c) die Bildung und Aufhebung von Anlagegruppen zu beschliessen;
- d) die Anlagerichtlinien für die Anlagegruppen zu erlassen und zu ändern;
- e) die Schätzungsmethode für die Bewertung des Vermögens festzulegen;
- f) die Geschäftsführung zu ernennen und deren Aufgaben festzulegen;
- g) die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung zu bestimmen;
- h) eine allfällige Anlagekommission einzusetzen sowie die Aufgaben der Anlagekommission festzulegen sowie deren Mitglieder und deren Präsident:in zu wählen;
- i) den oder die Schätzungsexpert:innen zu wählen;
- j) über die Verwendung des Ertrags der Anlagegruppen im Rahmen des Stiftungszwecks zu entscheiden;
- k) die Depotbank zu wählen;
- l) die Kosten und Gebühren festzulegen;
- m) die Honorare des Präsidenten / der Präsidentin des Stiftungsrates und der Mitglieder des Stiftungsrates sowie die Honorare des Präsidenten / der Präsidentin der Anlagekommission und deren Mitglieder festzulegen.

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Die Geschäftsführung und weitere Stellen, an welche Aufgaben und Kompetenzen delegiert worden sind, sind dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich.

## **Artikel 10            Revisionsstelle**

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle ist organisatorisch, personell und wirtschaftlich von den Anleger:innen, den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig.

<sup>2</sup> Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz vom 16. Dezember 2005 zugelassen sind.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle prüft die Tätigkeit des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Dritten auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglementen, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung und nimmt alle weiteren gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wahr.

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle erstattet der Versammlung Bericht.

<sup>5</sup> Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

### **Artikel 11            Reglement**

Das Reglement der Stiftung regelt namentlich die Aufteilung des Anlagevermögens in voneinander unabhängige, gegenseitig nicht haftbare Anlagegruppen, die Rechte und Pflichten der Anleger:innen, die Ausgabe, Rücknahme sowie Berechnung der Ansprüche sowie die Rechnungslegung.

### **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**

<sup>1</sup> Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder mit zumutbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden kann, hat die Versammlung dies festzustellen und der Aufsichtsbehörde die Auflösung der Stiftung zu beantragen. Dieser Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen.

<sup>2</sup> Das Anlagevermögen wird bei der Liquidation den Anleger:innen entsprechend ihren Ansprüchen verteilt. Der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös des Stammvermögens wird entsprechend den reglementarischen Ansprüchen an die Anleger:innen verteilt.

Datum der Stiftungsurkunde	23.02.2010
Eintrag im Handelsregister	24.02.2010
Verfügung zur Übernahme der Aufsicht	17.05.2010
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	26.11.2013
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	17.01.2014
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	25.01.2024
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK)	08.02.2024

## Reglement

Gestützt auf Art. 11 der Statuten der Immobilien-Anlagestiftung Adimora (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt die Stifterin das vorliegende Reglement.

### Artikel 1 Anleger

- <sup>1</sup> Nur die in Art. 5 der Statuten definierten Vorsorgeeinrichtungen und Personen können Anleger werden. Sie bestätigen schriftlich, dass sie die Voraussetzungen gemäss Art. 5 der Statuten erfüllen, und erwerben mindestens einen Anspruch an einer Anlagegruppe.
- <sup>2</sup> Mit dem Erwerb mindestens eines Anspruchs an einer Anlagegruppe anerkennt der Anleger die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien sowie die weiteren Rechtsgrundlagen und die Beschlüsse der Stiftungsorgane als verbindlich.
- <sup>3</sup> Bei Rückgabe aller Ansprüche verliert der Anleger seinen Status.

### Artikel 2 Anlagevermögen

- <sup>1</sup> Das Anlagevermögen gliedert sich in verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen.
- <sup>2</sup> Die einzelnen Anlagegruppen setzen sich aus gleichen, nennwertlosen und unentziehbaren Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst.
- <sup>3</sup> Der Stiftungsrat erlässt für jede Anlagegruppe Anlagerichtlinien, welche den Anlagefokus, die zulässigen Anlagen und die Anlagerestriktionen für die Anlagegruppe vollständig und klar darlegen.

### Artikel 3 Inhalt und Wert eines Anspruchs

- <sup>1</sup> Der Inhalt eines Anspruchs besteht im Recht des Anlegers auf Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Information, Auskunft sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg der betreffenden Anlagegruppe.
- <sup>2</sup> Bei der Erstemission von Werten einer Anlagegruppe bestimmt der Stiftungsrat den Preis für einen Anspruch.
- <sup>3</sup> Nach der Erstemission wird für jeden Anspruch dessen Inventarwert ermittelt. Dieser bemisst sich nach dem jeweiligen Nettovermögen am Stichtag, geteilt durch die Anzahl der an dieser Anlagegruppe bestehenden Ansprüche.
- <sup>4</sup> Das Nettovermögen der Anlagegruppen besteht aus deren Gesamtvermögen abzüglich aller Verbindlichkeiten und der geschätzten Liquidationssteuern und -kosten. Es wird jeweils auf das Ende des Rechnungsjahres sowie anlässlich der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen bewertet. An den Ausgabe- und Rücknahmetermeninen kann die Stiftung auf eine separate Bewertung verzichten, sofern keine sichtbaren wesentlichen Veränderungen bestehen.
- <sup>5</sup> Die Immobilien der Anlagegruppen werden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Der Stiftungsrat kann bei ausserordentlichen Verhältnissen den Inventarwert jederzeit neu ermitteln lassen.
- <sup>6</sup> Der Stiftungsrat entscheidet über die Höhe der Ausschüttung.

### Artikel 4 Ausgabe von Ansprüchen

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat beschliesst über die Ausgabe von Ansprüchen (Emissionen).
- <sup>2</sup> Den bestehenden Anlegern steht bei der Ausgabe neuer Ansprüche ein Vorzeichnungsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung gemäss Art. 3 zu. Der Stiftungsrat kündigt den Anlegern die Ausgabe neuer Ansprüche an und legt die massgeblichen Fristen und

Termine fest. Beteiligt sich ein Anleger nicht oder nicht im vorgesehenen Verhältnis an einer Emission, kann der Stiftungsrat die nicht übernommenen Ansprüche den übrigen Anlegern nach Massgabe ihrer Beteiligung anbieten.

<sup>3</sup> Zur Aufnahme neuer Anleger oder im Zusammenhang mit Sacheinlagen bisheriger Anleger kann der Stiftungsrat Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger beschliessen.

<sup>4</sup> Abgesehen von Erstemissionen entspricht der Ausgabepreis in jedem Fall dem Inventarwert je Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg und einer Ausgabekommission.

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat kann von Anlegern zurückgenommene Ansprüche zu den gleichen Bedingungen direkt bei anderen Anlegern der Stiftung weiterplatzieren.

<sup>6</sup> Für Beschlüsse von Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger und die direkte Weiterplatzierung der von Anlegern zurückgenommenen Ansprüche ist eine Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Stiftungsrates erforderlich.

<sup>7</sup> Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden.

## **Artikel 5            Sacheinlagen**

<sup>1</sup> Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie der betroffenen Anlagegruppe vereinbar sind. Die Interessen der übrigen Anleger dürfen dadurch in keiner Weise beeinträchtigt werden. Den Liquiditätsbedürfnissen (der Anlagegruppen) ist genügend Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Der Stiftungsrat erstellt einen Bericht über alle erfolgten Sacheinlagen. Art, Ort, Preis und Bruttorendite der Sacheinlagen sind pro Objekt im Anhang aufzuführen.

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle übernimmt die von den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Prüfungen und Berichterstattungspflichten.

## **Artikel 6            Rücknahme von Ansprüchen**

<sup>1</sup> Die Anleger können jederzeit die Auszahlung aller oder eines Teils ihrer Ansprüche innerhalb einer Frist von drei Monaten verlangen, sofern es sich nicht um eine Anlagegruppe mit wenig liquiden Anlagen handelt, die bei der Bildung der Anlagegruppe vom Stiftungsrat befristet und für Rücknahmen geschlossen wurde.

<sup>2</sup> Der Rücknahmepreis pro Anspruch entspricht dem Inventarwert pro Anspruch am Ende des vorangegangenen Rechnungsjahres, zuzüglich des Pro-rata-Anteils am laufenden Erfolg, abzüglich einer Rücknahmekommission.

<sup>3</sup> Liegen besondere Marktverhältnisse vor, kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen für längstens 24 Monate aufschieben. Er teilt dies den betroffenen Anlegern mit. Der Rücknahmepreis entspricht in diesem Fall dem am Ende der Aufschubfrist gültigen Rücknahmepreis. Während der Aufschubfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

<sup>4</sup> Die Rückgabe von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Rücknahme durch die Stiftung oder durch die vom Stiftungsrat vorgenommene direkte Weiterplatzierung an andere Anleger der Stiftung.

## **Artikel 7            Verbot des freien Handels von Ansprüchen**

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich durch Emission neuer Ansprüche durch die Stiftung oder durch die direkte Weiterplatzierung von Ansprüchen, die von Anlegern der Stiftung zurückgegeben werden. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen.

## **Artikel 8            Auskunftsrechte der Anleger**

Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat, von der Anlagekommission, vom Schätzungsexperten oder von der Geschäftsführung jederzeit Auskunft über die Geschäfts- und Rechnungsführung sowie Einsicht in das Rechnungswesen zu verlangen. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrates verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.

## **Artikel 9            Anlegerversammlung**

- <sup>1</sup> Die ordentliche Anlegerversammlung tritt auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens zwanzig Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.
- <sup>2</sup> Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.
- <sup>3</sup> Der Präsident des Stiftungsrates führt den Vorsitz der Anlegerversammlung. Bei seiner Abwesenheit wählt die Anlegerversammlung einen Tagespräsidenten.
- <sup>4</sup> Die Versammlung entscheidet mit einfachem Mehr der vertretenen Stimmen. Ausgenommen sind die Beschlüsse mit qualifiziertem Mehr gemäss Art. 12 und 13 der Statuten.

## **Artikel 10           Schätzungsexperten und Schätzungen**

- <sup>1</sup> Für die Anlagegruppen sind zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als von der Stiftung unabhängige Schätzungsexperten zu wählen. Diese müssen einen guten Ruf geniessen, nach Ausbildung und Erfahrung über die Kompetenz zur Bewertung von schweizerischen Immobilien verfügen und Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz haben.
- <sup>2</sup> Die Amtsdauer der Experten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.
- <sup>3</sup> Die Stiftung lässt den Wert ihrer Immobilien von den Schätzungsexperten auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres hin schätzen. Übernimmt die Stiftung den geschätzten Wert nicht in den Rechnungsabschluss, so hat sie dies gegenüber der Revisionsstelle zu begründen und im Anhang des Jahresberichtes darzulegen.
- <sup>4</sup> Der Preis jeder Anlage, welche erworben oder verkauft werden soll, ist zuvor durch die Schätzungsexperten überprüfen zu lassen. Die Anlagekommission muss den Erwerb über oder die Veräusserung unter dem Schätzungswert gegenüber der Revisionsstelle begründen.
- <sup>5</sup> Bei Anlagen, welche im Rahmen von Sacheinlagen erworben werden sollen, sowie vor der Bildung einer neuen Anlagegruppe ist das Ergebnis des ersten Schätzungsexperten durch einen zweiten Schätzungsexperten zu überprüfen, der vom ersten Schätzungsexperten und von der Stiftung unabhängig ist.
- <sup>6</sup> Bei Bauvorhaben prüft der Schätzungsexperte, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind.

## **Artikel 11           Depotbank**

Die Depotbank muss eine Bank nach Art. 1 Abs. 1 des Bankengesetzes vom 8. November 1934 sein.

## **Artikel 12           Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September.

### **Artikel 13            Kommissionen**

- <sup>1</sup> Zugunsten des Anlagevermögens werden folgende Kommissionen erhoben:
  - a) eine Kommission auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von maximal 2%;
  - b) eine Kommission auf dem Inventarwert zurückgenommener Ansprüche von maximal 2%.
- <sup>2</sup> Diese Kommissionen entfallen bei einer sofortigen Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern.
- <sup>3</sup> 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).
- <sup>4</sup> 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).

### **Artikel 14            Internes Kontrollsystem (IKS)**

- <sup>1</sup> Der Stiftungsrat implementiert eine Organisationsstruktur, in welcher insbesondere Verantwortlichkeiten, Kompetenzen, Rechenschaftspflichten, Weisungs- und Entscheidungsbefugnisse festgelegt und dokumentiert sind. Zu diesem Zweck erlässt er ein Organisationsreglement.
- <sup>2</sup> Des Weiteren implementiert der Stiftungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS), welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse werden schriftlich dokumentiert.

### **Artikel 15            Vermeidung von Interessenskonflikten sowie Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen**

- <sup>1</sup> Interessenskonflikte zwischen der Stiftung und den Mitgliedern des Stiftungsrates, Mitgliedern der Anlagekommission, der Geschäftsführung, Mitarbeitern der Geschäftsführung, Mandatsleitung und den Portfolio-Managern einerseits und den Anlegern andererseits, sind zu vermeiden. Soweit sich solche Interessenskonflikte nicht von Vorhinein vermeiden lassen, ist eine Benachteiligung von Anlegern durch Interessenskonflikte durch organisatorische Massnahmen auszuschliessen. Die Stiftung beachtet bei ihrer Geschäftsausübung in analoger Anwendung die Grundsätze von Art. 32b KKV sowie Art. 24 FIDLEV.
- <sup>2</sup> Potenzielle Interessenskonflikte sind gegenüber der Geschäftsführung offen zu legen. Die Geschäftsführung legt ihre potenziellen Interessenskonflikte gegenüber dem Stiftungsrat offen.
- <sup>3</sup> Zur Wahrung der Interessen der Anleger und zum Schutz vor Schadensfällen und Reputationsverlusten, hat die Stiftung und ihre Beauftragten (das heisst: Stiftungsrat, Mitglieder der Anlagekommission, Geschäftsführung, Mitarbeiter der Geschäftsführung, Mandatsleitung, Portfolio-Manager einerseits sowie Berater, Gutachter, Anlageexperten, Revisionsstelle, Schätzungsexperten und Compliance Officer andererseits) sicherzustellen, dass durch Eigengeschäfte der Beauftragten (das heisst: Geschäfte, die die Beauftragten auf eigene Rechnung tätigen) Interessenskonflikte zwischen den Beauftragten der Stiftung und den Anlegern verhindert werden. Das Ansehen der Stiftung darf nicht durch Eigengeschäfte der Beauftragten beeinträchtigt werden.
- <sup>4</sup> Beauftragte dürfen ihre berufliche Funktion nicht zur missbräuchlichen Erlangung von Vermögensvorteilen ausnützen.

<sup>5</sup> Die Annahme von Vermögensvorteilen und Leistungen von Vergünstigungen und anderen Vorteilen (wie z.B. Einladungen) durch die Beauftragten sind grundsätzlich verboten, sofern dadurch die Beauftragten in ihrer Entscheidung beeinflusst werden.

<sup>6</sup> Die Mandatsleitung, die Portfolio-Manager sowie die Mitglieder der Anlagekommission der Stiftung sind verpflichtet (im Zusammenhang mit der Prüfung der Loyalität in der Vermögensverwaltung), jährlich gegenüber dem Stiftungsrat, die Einhaltung der Bestimmungen betreffend persönliche Vermögensvorteile zu bestätigen.

<sup>7</sup> In Bezug auf Geschäfte mit nahestehenden Personen bei der Stiftung beachtet die Stiftung insbesondere Art. 8 ASV sowie Art. 48h und Art. 48i BVV 2 und die entsprechenden Erläuterungen zur ASV.

<sup>8</sup> Der Präsident sowie die Mitglieder des Stiftungsrates, die Geschäftsführung, die Mandatsleitung und die Portfolio-Manager sind verpflichtet, jährlich gegenüber dem Compliance Officer die Einhaltung der Bestimmungen betreffend Loyalität in der Vermögensverwaltung sowie die Einhaltung der Bestimmungen betreffend Geschäfte mit nahestehenden Personen schriftlich zu bestätigen.

Von der Stifterin erlassen am  
Teilrevision des Reglements  
Teilrevision des Reglements  
Teilrevision des Reglements

09.03.2012  
26.11.2013  
23.01.2019  
26.01.2023

## Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 lit. d der Statuten der Anlagestiftung Adimora (nachstehend «Stiftung» genannt) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

### Artikel 1 Allgemeines

- <sup>1</sup> Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Portfoliodiversifikation (nach Regionen, Eigentumsart und Gebäudealter).
- <sup>2</sup> Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen, Grundsätze und Richtlinien.
- <sup>3</sup> In allen Anlagegruppen können flüssige Mittel mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei erstklassigen Schuldnern angelegt werden. Die Anlage erfolgt in CHF.
- <sup>4</sup> Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmungen sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.
- <sup>5</sup> Die Kollektivanlagen haben Art. 30 ASV zu entsprechen. Insbesondere sind Anlagen nicht gestattet, bei denen eine Nachschusspflicht besteht, welche über die ordentliche Erfüllung von Zusagen für die Beteiligung an Anlageorganisationen hinausgehen.

### Artikel 2 Wohnimmobilien Schweiz (Anlagegruppe Omega)

- <sup>1</sup> Die Anlagegruppe investiert in schweizerische Wohnimmobilien. Als solche gelten:
  - a) Vermietbare Wohnimmobilien im Alleineigentum, Stockwerkeigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Baurecht;
  - b) Anteile an schweizerischen Immobilienanlagefonds, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe; die Summe des Vermögens gemäss dieser lit. b und des Vermögens gemäss lit. c darf zudem 15% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen);
  - c) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren (bis höchstens 10% des Vermögens der Anlagegruppe; die Summe des Vermögens dieser lit. c und des Vermögens gemäss lit. b darf zudem 15% des Vermögens der Anlagegruppe nicht übersteigen);
  - d) Liegenschaften, die mit einem entgeltlichen Baurecht belastet sind;
  - e) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruchobjekte und kommerzielle Liegenschaften, welche zur Umnutzung in eine mehrheitliche Wohnnutzung geeignet sind), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient (bis höchstens 10% des Anlagevermögens).
- <sup>2</sup> Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Vermögens der Anlagegruppe.
- <sup>3</sup> Die Anlagegruppe darf nicht investieren:
  - a) in Baulandreserven;
  - b) in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%.
- <sup>4</sup> Bei den Anlagen wird eine angemessene Risikoverteilung, insbesondere nach Objekten, Alter und Lage beachtet.

### Artikel 3 Fremdkapital

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anlegerinnen und Anleger liegt.

Vom Stiftungsrat erlassen am	09.03.2012
Teilrevision der Anlagerichtlinien	24.09.2013
Teilrevision der Anlagerichtlinien	24.11.2014
Teilrevision der Anlagerichtlinien	27.01.2016
Teilrevision der Anlagerichtlinien	04.07.2018