

Leitbild

Statuten

Reglement

Anlagerichtlinien

## 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 zwischen Anleger und Management

Die Anlagestiftung beteiligt sich an der Pensimo Management AG, welcher die Geschäftsführung der Stiftung übertragen wird. Mit dieser Beteiligung wird sichergestellt, dass die Ziele der Managementgesellschaft und der Stiftung kongruent sind. Operatives Ziel der Pensimo Management AG sind nicht Gewinne, sondern die Erbringung professioneller und kostengünstiger Dienstleistungen auf der ganzen 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.

Vom Stiftungsrat erlassen am

4.10.2013

## Statuten

### Artikel 1 Name und Stifter

<sup>1</sup> Unter dem Namen

IMOKA-Immobilien-Anlagestiftung  
IMOKA-Fondation de placements immobiliers,

(nachstehend «Anlagestiftung» genannt), besteht eine Stiftung im Sinne von Artikel 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, welche im Jahr 2000 errichtet worden ist.

<sup>2</sup> Folgende steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen des öffentlichen oder privaten Rechts und öffentlich-rechtliche Körperschaften, soweit sie Vorsorgegelder anlegen, sind die Stifter der Anlagestiftung:

- Kanton St. Gallen, Versicherungskasse für das Staatspersonal und Kantonale Lehrerversicherungskasse;
- Pensionskasse des Kantons Zug;
- Personalvorsorgekasse der Stadt Bern;
- Stadt Rorschach, Pensionskasse der Stadt Rorschach;
- Stadt St. Gallen, Versicherungskasse der Stadt St. Gallen;
- Aargauische Beamtenpensionskasse;
- Pensionskasse der Stadt Biel;
- Pensionskasse der Stadt Luzern;
- Stadt Olten, Pensionskasse der Stadt Olten;
- Einwohnergemeinde Langenthal, Pensionskasse der Stadt Langenthal;
- Pensionskasse der Stadt Aarau;
- Kanton Graubünden, Kantonale Pensionskasse Graubünden;
- Pensionskasse Bürgergemeinde Luzern;
- Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden.

### Artikel 2 Sitz

Die Anlagestiftung hat ihren Sitz in Zürich. Vorbehältlich der Zustimmung der Aufsichtsbehörde kann der Stiftungsrat den Sitz der Anlagestiftung an einen anderen Ort in der Schweiz verlegen.

### Artikel 3 Anleger

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 4           Zweck**

<sup>1</sup> Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern gemäss Art. 3 der Statuten anvertrauten Mittel in Immobilien sowie die Verwaltung dieser Immobilien. Sie unterstützt damit die Anleger in ihrer Aufgabe, ihre Vermögenswerte 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 5           Stiftungsvermögen**

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

<sup>2</sup> Zum Stammvermögen gehören das von den Stiftern anlässlich der Gründung der Anlagestiftung gewidmete Vermögen von CHF 100'000.--, allfällige weitere Zuwendungen und die mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge.

<sup>3</sup> Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern zum Zwecke der gemeinschaftlichen Anlage in Immobilien und solche vertretenden Rechtstitel eingebrachten Vermögenswerten.

**Artikel 6           Verwendung des Stiftungsvermögens**

Das Stiftungsvermögen wird unter Beachtung der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen angelegt. Es darf, mit Ausnahme von Immobilienanlagen, nicht verpfändet werden.

**Artikel 7           Organe**

Organe der Anlagestiftung sind:

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

**Artikel 8           Anlegerversammlung**

<sup>1</sup> Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Anlagestiftung und wird durch die Anleger gebildet. Die Anleger haben das Recht, der Stiftung, einem anderen Anleger oder einem von der Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

<sup>2</sup> Die ordentliche Anlegerversammlung tritt einmal pro Jahr innert sechs Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres 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 Anlegern verlangt werden. Der Präsident des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Versammlung innert zwanzig Tagen einberufen.

<sup>4</sup> Die Anlegerversammlung hat folgende Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Genehmigung und Änderung des Reglements;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Stiftungsrates;
- c) Wahl und Abberufung des Präsidenten des Stiftungsrates;
- d) Wahl der Revisionsstelle;
- e) Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates;
- f) Genehmigung der Jahresrechnung;
- g) Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten;
- h) Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Aufhebung und Liquidation der Anlagestiftung;
- i) Antrag an die Aufsichtsbehörde zur Auflösung der Anlagestiftung durch Fusion oder zur Übernahme einer anderen Stiftung durch Fusion;
- j) Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen;
- k) Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen.

<sup>5</sup> Das Stimm- und Wahlrecht der Anleger richtet sich nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen aller Anlagegruppen. Bei Beschlüssen, die nur einzelne Anlagegruppen betreffend, richtet sich das Stimmrecht nach der Beteiligungsquote am Anlagevermögen dieser Anlagegruppen.

<sup>6</sup> Vorbehältlich Art. 12 und 13 der Statuten fasst die Anlegerversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen.

## **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 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 Organisationsreglementes 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 Organisationreglement die Geschäftsführung und 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 Präsidenten zu wählen;
- i) den oder die Schätzungsexperten 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.

<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 Anlegern, 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 Anlegerversammlung 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, die Ausgabe, Rücknahme sowie Berechnung des Wertes der Ansprüche, die Kommissionen und Gebühren sowie die Rechnungslegung.

#### **Artikel 12      Statutenrevision**

Die Anlegerversammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen bei der Aufsichtsbehörde eine Änderung oder Ergänzung der Statuten beantragen. Die Änderung tritt mit der Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde in Kraft.

#### **Artikel 13      Aufhebung und Liquidation**

<sup>1</sup> Die Anlegerversammlung kann mit Zustimmung von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen bei der Aufsichtsbehörde die Aufhebung der Anlagestiftung beantragen.

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

**Artikel 14      Aufsicht**

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

Datum der Statuten	12.09.2000
Eintrag im Handelsregister	15.09.2000
Verfügung Aufsichtsbehörde (BSV)	12.12.2000
Teilrevision der Statuten	24.04.2000
Verfügung Aufsichtsbehörde (BSV)	31.10.2001
Antrag Teilrevision der Statuten an die Aufsichtsbehörde (Beschluss Anlegerversammlung)	6.12.2013
Genehmigung der Statutenänderung durch die Aufsichtsbehörde (OAK BV)	17.01.2014

## Reglement

Gestützt auf Art. 8 Abs. 4 lit. a der Statuten der IMOKA-Immobilien-Anlagestiftung [IMOKA-Fondation de placements immobiliers] («Anlagestiftung») erlässt die Anlegerversammlung das vorliegende Reglement.

### **Artikel 1           Anleger**

<sup>1</sup> Nur die in Art. 3 der Statuten definierten Vorsorgeeinrichtungen und Personen können Anleger werden. Sie bestätigen schriftlich, dass sie die Voraussetzungen gemäss Art. 3 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 Bewertungstag, 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 Rücknahmetermenin 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 zwei Dritteln 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 Schätzungs-experten 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. Der Vorsitzende bezeichnet einen Protokollführer, der nicht Anleger zu sein braucht.

<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 der Stiftung endet bis im Jahr 2015 am 30. September und nach dem Jahr 2015 am 31. Dezember. Das nach dem 30. September 2015 beginnende Rechnungsjahr dauert deswegen vom 1. Oktober 2015 bis zum 31. Dezember 2016.

## **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            Beteiligung an der Pensimo Management AG**

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat legt die Modalitäten der Beteiligung an der Pensimo Management AG fest und bestimmt seine Vertreter für die Generalversammlung und im Verwaltungsrat der Gesellschaft.

<sup>2</sup> Der Stiftungsrat regelt das Verhältnis mit den anderen Aktionären der Pensimo Management AG.

#### **Artikel 15            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.

Teilrevision des Reglements	10.5.2000
Teilrevision des Reglements	26.10.2001
Teilrevision des Reglements	6.2.2003
Teilrevision des Reglements	2.5.2006
Totalrevision des Reglements	6.12.2013
Teilrevision des Reglements	22.6.2016

## Anlagerichtlinien

Gestützt auf Art. 9 Abs. 4 lit. d der Statuten der Imoka-Immobilien-Anlagestiftung [Imoka-Fondation de placements immobiliers] («Anlagestiftung») erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien.

### Artikel 1 Allgemeines

<sup>1</sup> Alle Anlagegruppen investieren das Vermögen unter Einhaltung der für die steuerbefreite berufliche Vorsorge geltenden rechtlichen Bestimmungen, Grundsätze und Richtlinien.

<sup>2</sup> In den Anlagegruppen können flüssige Mittel mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr bei erstklassigen Schuldnern angelegt werden. Die Anlage erfolgt in CHF.

<sup>3</sup> Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder den mit ihnen verbundenen Unternehmungen sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.

<sup>4</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.

<sup>5</sup> Das Anlagevermögen kann dem Stammvermögen Darlehen für den Erwerb von Beteiligungen an der geschäftsführenden Gesellschaft gewähren, sofern diese zur Hauptsache Anlagestiftungen dient.

<sup>6</sup> Die auf der Grundlage von Art. 14 des Reglements gehaltene Beteiligung der Anlagestiftung an der Pensimo Management AG wird im Verhältnis des Anlagevermögens auf die Anlagegruppen aufgeteilt.

### Artikel 2 Erwerb bare Immobilien

<sup>1</sup> Die Anlagestiftung investiert in schweizerische Wohn- und Geschäftsimmobilen. Als solche gelten:

- a) Wohnhäuser (inkl. Stockwerkeigentum);
- b) Wohnbauten im Baurecht (bis höchstens 20% des Anlagevermögens);
- c) Geschäftshäuser (inkl. Stockwerkeigentum) an guten Mikrolagen in wirtschaftlichen Zentren;
- d) Geschäftshäuser im Baurecht an guten Mikrolagen in wirtschaftlichen Zentren (bis höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe);
- e) Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Wohn- und Geschäftsimmobilen, die Überbauung von Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Immobilien ist, sofern die Immobiliengesellschaft im Alleineigentum der Stiftung steht;
- f) in der Schweiz gelegenes Bauland (inkl. Abbruch- und Umnutzungsobjekte), dessen Erwerb der Realisierung eigener Bauvorhaben dient oder das sich für die Abgabe im Baurecht an Dritte eignet (bis höchstens 10% des Anlagevermögens);
- g) Anteile an schweizerischen kollektiven Kapitalanlagen (bis höchstens 20% des Anlagevermögens).

<sup>2</sup> Die Anlagegruppe verteilt ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Der Verkehrswert eines Anlageobjektes beträgt nicht mehr als 15% des Anlagevermögens.

<sup>3</sup> Die Anlagegruppe darf in der Regel nicht investieren:

- a) in Baulandreserven;
- b) in Villen, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen;
- c) in Industriebauten;
- d) in Freizeiteinrichtungen.

<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.

Teilrevision der Anlagerichtlinien	10.12.2002
Teilrevision der Anlagerichtlinien	16.10.2003
Teilrevision der Anlagerichtlinien	02.05.2006
Teilrevision der Anlagerichtlinien	04.10.2013
Teilrevision der Anlagerichtlinien	10.12.2014