

COPRÉ

ANLAGEREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
I ZWECK UND ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE	3
II ANLAGERICHTLINIEN	3
III ORGANISATION	4
1. Aufgaben des Stiftungsrats	4
2. Aufgaben des Anlageausschusses	4
3. Aufgaben der Präsidentin/des Präsidenten des Anlageausschusses	5
4. Aufgaben der/des CIO	5
IV AUSÜBUNG DER MIT AKTIEN VERBUNDENEN STIMMRECHTE	5
V INTEGRITÄT UND LOYALITÄT DER LEITUNG, FINANZIELLE VORTEILE UND INTERESSENKONFLIKTE	5
VI VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	6
1. Version	6
2. Inkrafttreten	6
ANHANG 1 ANLAGESTRATEGIE – TABELLARISCHE ÜBERSICHT ÜBER DIE ASSET ALLOCATION	7
ANHANG 2 ERWEITERUNG DER ANLAGEMÖGLICHKEITEN (ART. 50 ABS. 4 BVV2)	8
ANHANG 3 VORSCHRIFTEN FÜR DEN AUFBAU DER WERTSCHWANKUNGSRESERVE	9
ANHANG 4 BEWIRTSCHAFTUNGSPOLITIK FÜR IMMOBILIENANLAGEN	10
ANHANG 5 BEWERTUNGSMETHODE FÜR IMMOBILIEN	12
ANHANG 6 ALLGEMEINE UND SPEZIFISCHE KRITERIEN FÜR KAUF- UND VERKAUFSENTSCHEIDUNGEN BEI IMMOBILIENVERMÖGEN	14

Dieses Anlagereglement wurde am 10. Dezember 2024 in Anwendung von Art. 3 Abs. 1 der Statuten erlassen.

PRÄAMBEL

Der Stiftungsrat erlässt das nachstehende Reglement über die Anlage des Stiftungsvermögens gemäss Art. 65 und 71 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge BVG sowie Art. 48e bis 48l und 49 bis 59 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV2).

Das Anlagereglement der Collective COPRÉ, im Folgenden «die Stiftung», regelt den Zweck und die Grundlagen der Anlagetätigkeit sowie die Gestaltung von deren Aufsicht. Es wird durch den Stiftungsrat erlassen.

I. ZWECK UND ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die Stiftung verwaltet ihr Vermögen derart, dass die Sicherheit, die Risikodiversifikation, eine angemessene Anlagerendite sowie die Deckung des vorhersehbaren Liquiditätsbedarfs im Rahmen eines aktiven und dokumentierten Verfahrens gewährleistet sind.

Bei der Beurteilung der Sicherheit werden die gesamten Aktiven und Passiven, die tatsächliche Finanzlage sowie die Struktur und die vorhersehbare zukünftige Entwicklung des Versichertenbestandes einbezogen.

Die Stiftung hält den Grundsatz der Risikodiversifikation ein. Die Aktiven werden in verschiedenen Anlageklassen sowie verschiedenen Regionen und Wirtschaftszweigen angelegt.

Die Stiftung wendet auf ihr Anlageportfolio die Kriterien Verantwortungsbewusstsein und Nachhaltigkeit an. Daher bevorzugt sie Anlagen, die den Grundsätzen der Good Governance entsprechen, was Aspekte wie Umweltschutz und soziale Unternehmensverantwortung einschliesst, unter Einhaltung der geltenden Gesetze und Reglemente und im Interesse ihrer

angeschlossenen Unternehmen und Versicherten. Sie trägt Sorge dafür, dass die von ihr Beauftragten in Bezug auf die Anlagen von COPRÉ diese Grundsätze einhalten.

Der Stiftungsrat informiert sich über die bestehenden potenziellen Risiken. Zu diesem Zweck zieht er Fachleute bei, die er unter den jeweiligen Umständen als optimal geeignete Auskunftspersonen erachtet: Expertinnen/Experten, Wirtschaftsprüferinnen/Wirtschaftsprüfer, Aktuarinnen/Aktuare, Juristinnen/Juristen, Anlageberaterinnen/Anlageberater, Banken etc. Der Stiftungsrat kann nach eigenem Ermessen Asset Liability Studien Kongruenzanalysen zwischen den Aktiven und Passiven der Einrichtung vornehmen.

II. ANLAGERICHTLINIEN

Die Anlage des Stiftungsvermögens unterliegt den im vorliegenden Reglement und den Anhängen festgehaltenen Richtlinien. Der Stiftungsrat trägt die Verantwortung für die strategische Asset Allocation sowie die Ergebnisse der Vermögensverwaltung. Die strategische Asset Allocation ist in Anhang 1 dargestellt.

Sämtliche in Art. 53 BVV2 genannten Anlageinstrumente sind zulässig.

Die Absicherung von Wechselkursrisiken ist zulässig, ebenso der Einsatz von derivativen Produkten, sofern letztere zur Absicherung gegen Risiken oder Renditeoptimierung eingesetzt werden. Ungedeckte Optionsgeschäfte sind nicht zulässig.

Anlagen in ausländischen Immobilien, in Rohstoffen und in Schwellenländern sind innerhalb der in Anhang 1 vorgegebenen Limiten zulässig.

Der Stiftungsrat kann beschliessen, Drittmittel aufzunehmen, um einen allfälligen Mittelbedarf zu decken oder Immobilienanlagen zu refinanzieren. Massgeblich sind in diesem Fall die in Art. 54b Abs. 2 BVV2 festgehaltenen Limiten.

Forderungen, die in den Buchstaben b, d bis und d ter von Art. 53 Abs. 1 BVV2, in Kraft seit dem 1. Oktober 2020 bzw. dem 1. Januar 2022, nicht festgehalten sind, gelten als alternative Anlagen.

Alternative Anlagen erfolgen im Allgemeinen in Form von diversifizierten Kollektivanlagen, diversifizierten Zertifikaten oder diversifizierten strukturierten Produkten. In Ausnahmefällen sind auch Direktanlagen möglich, sofern eine ausdrückliche Genehmigung des Stiftungsrats vorliegt.

Für die einzelnen Schuldner gelten die in Art. 54 BVV2 festgehaltenen Höchstlimiten. Im Depot gehaltene Wertschriften dürfen nicht verliehen werden (kein Securities Lending).

III. ORGANISATION

1. Aufgaben des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat trägt die Verantwortung für die Verwaltung des Stiftungsvermögens; er verabschiedet das Anlagereglement und allfällige Änderungen dieses Reglements, zudem legt er die strategische Allokation des Vermögens sowie die zulässigen Schwankungsbreiten fest.

Der Stiftungsrat ernennt den Anlageausschuss gemäss Art. 29 des Organisationsreglements. Seine Kompetenzen sind im vorliegenden Reglement gemäss Art. 30 des Organisationsreglements definiert.

Der Stiftungsrat nimmt allfällige Delegationen der Verwaltung eines Teils oder des gesamten beweglichen oder unbeweglichen Vermögens an Vermögensverwalter vor, die nicht der Stiftung angehören.

2. Aufgaben des Anlageausschusses

Die Mitglieder des Anlageausschusses werden auf vier (4) Jahre ernannt. Die Wiederwahl ist möglich. Die Amtsdauer von Mitgliedern des Anlageausschusses, die dem Stiftungsrat angehören oder bei der Stiftung angestellt sind, endet grundsätzlich für beide Funktionen am gleichen Datum. Vorbehaltlich eines anderslautenden Beschlusses des Stiftungsrats führt die Beendigung des Mandats als Stiftungsrat oder die Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses zur Beendigung des Mandats als Mitglied des Anlageausschusses. Der Anlageausschuss kann Fachpersonen beiziehen.

Der Anlageausschuss:

- überwacht die laufende Verwaltung der Wertschriften- und Immobilienanlagen, die der Verantwortung der/des CIO unterstehen;
- tritt nach Bedarf zusammen, mindestens jedoch viermal jährlich, um die Portfoliostrategie, die Entwicklung des Portfolios und die Kongruenz mit der Strategie zu beurteilen;
- achtet auf die Einhaltung des Anlagereglements und der Beschlüsse des Stiftungsrats;
- wählt die direkten oder indirekten Anlageinstrumente für traditionelle und alternative Anlagen aus und stellt ihre Überwachung sicher;
- organisiert das Auswahlverfahren für externe Vermögensverwalterinnen/Vermögensverwalter sowie andere Auftragnehmerinnen/Auftragnehmer im Zusammenhang mit der Vermögensverwaltung;
- stellt beim Stiftungsrat Anträge zu Überarbeitungen des Anlagereglements;
- stellt beim Stiftungsrat Anträge für jegliche Anpassung der strategischen Asset Allocation;

- stellt beim Stiftungsrat Anträge zur Ernennung von (externen) Fachpersonen.
- Der Anlageausschuss wählt ihre Präsidentin/ ihren Präsidenten selbst aus den eigenen Reihen.

3. Aufgaben der Präsidentin/des Präsidenten des Anlageausschusses

Die Präsidentin/der Präsident:

- ruft den Anlageausschuss nach Bedarf zusammen, mindestens aber viermal jährlich;
- sorgt dafür, dass jede Sitzung des Ausschusses protokolliert wird, und unterbreitet das Protokoll nach der Verabschiedung dem Stiftungsrat.

4. Aufgaben der/des CIO

Die/der CIO:

- stellt die laufende Verwaltung der Anlagen in Wertschriften und Immobilien sicher;
- informiert die Mitglieder des Stiftungsrats mindestens quartalsweise über die Ergebnisse der Vermögensverwaltung;
- stellt die Verbindung zu den externen Leistungsträgern und Partnern sicher.

IV. AUSÜBUNG DER MIT AKTIEN VERBUNDENEN STIMMRECHTE

Sofern die Stiftung Aktien in ihrem direkten Besitz hält, wendet sie die Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (Vegüv) wie folgt an:

1. Das Stimmrecht wird für direkt gehaltene Aktien von Schweizer Unternehmen, die an der Börse in der Schweiz oder im Ausland notiert sind, ausgeübt.
2. Der Anlageausschuss entscheidet über das Stimmverhalten und übt das Stimmrecht direkt aus.
3. Die Ausübung des Stimmrechts erfolgt im Interesse der angeschlossenen Unternehmen und der Versicherten. Das nachhaltige Gedeihen der Vorsorge-

einrichtung steht im Mittelpunkt. Abstimmungsanträge werden auf lange Sicht evaluiert.

4. Das Stimmverhalten von COPRÉ wird in Form eines Jahresberichts auf der Website der Stiftung veröffentlicht.

V. INTEGRITÄT UND LOYALITÄT DER LEITUNG, FINANZIELLE VORTEILE UND INTERESSENKONFLIKTE

1. Die Stiftung gestattet den internen und externen Mitarbeitenden, welche das Vermögen der Einrichtung verwalten, auf eigene Rechnung Anlagen zu tätigen, sofern sie die Vorschriften von Art. 48j BVV2 strikt einhalten.
2. Ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Genehmigung seitens des Stiftungsrats sind keine Transaktionen zulässig, die von Dritten auf eigene Rechnung mit Vermögenswerten der Stiftung ausgeführt werden.
3. Die mit der Verwaltung und Administration der Vorsorgeeinrichtung betrauten Personen und Institutionen sowie die Verwalterinnen/Verwalter des Wertschriften- und Immobilienvermögens informieren den Anlageausschuss bis zum 31. Januar des Folgejahres über sämtliche Geschenke und finanziellen Vorteile aller Art mit einem Gegenwert von maximal CHF 150.- pro Fall und maximal CHF 250.- pro Partner und Jahr. Der Anlageausschuss befindet über die Zulässigkeit und Verwendung der betreffenden Geschenke und finanziellen Vorteile.
4. Die externen Verwalterinnen und Verwalter von Wertschriften und Immobilien verpflichten sich, die Grundsätze der Integrität und Loyalität einzuhalten und sicherzustellen, dass diese auch von ihren Mitarbeitenden eingehalten werden.
5. Die Wertschriftenverwaltung ist zwingend durch Banken im Sinne des Bundesgesetzes über die Banken und Sparkassen (BankG) vom 8. November 1934 bzw. durch Effekthändlerinnen/Effekthändler im Sinne des Bundesgesetzes über die Börsen

und den Effektenhandel (BEHG) vom 24. März 1995 oder durch Fondsleitungen und Vermögensverwalterinnen/Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 oder durch im Ausland tätige Intermediärinnen/Intermediäre, die einer vergleichbaren Aufsicht seitens einer anerkannten ausländischen Aufsichtsbehörde unterstehen, ausführen zu lassen.

6. Verwalterinnen/Verwalter von Immobilienanlagen sind gehalten, ihre Mitgliedschaft bei einem Berufsverband nachzuweisen, der Standesregeln erlassen hat und durch den Stiftungsrat anerkannt ist.
7. Die Organe der Stiftung und ihre Auftragnehmerinnen/Auftragnehmer vergewissern sich zudem, dass Art. 51b BVV

und Art. 48f bis 48l BVV2 jederzeit eingehalten werden.

VI. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

1. Version

Das vorliegende Anlagereglement ist in französischer Sprache verfasst; es kann in andere Sprachen übersetzt werden.

Im Falle einer Abweichung zwischen der französischen Version und der Übersetzung in andere Sprachen ist die französische Version massgebend.

2. Inkrafttreten

Das vorliegende Anlagereglement tritt am 1. Dezember 2024 in Kraft. Es ersetzt das am 1. Dezember 2023 in Kraft getretene Anlagereglement.

Für den Stiftungsrat



Claude Roch

Der Präsident



Kathlen Overeem

Die Vizepräsidentin

Genf, den 10. Dezember 2024

ANHÄNGE:

- ANHANG 1 Anlagestrategie, tabellarische Übersicht über die Asset Allocation
- ANHANG 2 Anlagestrategie, Erweiterung der Anlagemöglichkeiten
- ANHANG 3 Vorschriften für den Aufbau der Wertschwankungsreserve
- ANHANG 4 Bewirtschaftungspolitik für Immobilienanlagen
- ANHANG 5 Bewertungsmethode für Immobilien
- ANHANG 6 Allgemeine und spezifische Kriterien für An- und Verkaufsentscheidungen bei Immobilienvermögen

ANHANG 1 ANLAGESTRATEGIE – TABELLARISCHE ÜBERSICHT ÜBER DIE ASSET ALLOCATION

Limiten pro Anlageklasse

	Strategie in %	Schwankungsbreite (Mindestwert) in %	Schwankungsbreite (Höchstwert) in %
Liquide Mittel (Kontokorrent, Treuhand- anlagen)	2	0	47
Anleihen in CHF (CH- oder ausl. Emittent)	11	4	19
Anleihen in Fremdwährungen	4	2	6
Hypothekendarlehen Schweiz	2	0	6
Total festverzinsliche Anlagen	19	6	78
Aktien in CHF und Aktienfonds in CHF	16	10	20
Aktien in Fremdwährung und Aktienfonds in Fremdwährung	17	10	20
Total Aktien	33	20	40
Immobilien Schweiz oder Direktanlagen in Immobilien Gesellschaften	20	15	35
Immobilien Ausland	5	3	8
Total Immobilien	25	18	43
Total Infrastrukturanlagen	8	2	10
Alternative / nicht-traditionelle Anlagen	15	7	21

Globale Höchstlimiten

Gesamtengagement in Fremdwährungen*	40 %
-------------------------------------	------

* nach eventuellen Währungssicherungsgeschäften

Individuelle Höchstlimiten

Pro Immobilie in der Schweiz	10 %
------------------------------	------

ANHANG 2 ERWEITERUNG DER ANLAGEMÖGLICHKEITEN (ART. 50 ABS. 4 BVV2)

Gestützt auf den Artikel der BVV2 zur Erweiterung der Anlagemöglichkeiten sind Abweichungen von den in dieser Verordnung festgehaltenen Limiten im Rahmen des vorliegenden Anlagereglements zulässig.

Folgendes ist jedoch zwingend zu beachten:

- der Vorsorgezweck der Vermögensanlagen ist sicherzustellen,
- bei allfälligen Erweiterungen der Anlagemöglichkeiten ist eine schlüssige Darlegung in den Anhang zur Jahresrechnung aufzunehmen.

ANHANG 3 VORSCHRIFTEN FÜR DEN AUFBAU DER WERTSCHWANKUNGSRESERVE

Gemäss den Vorgaben von Art. 48e BVV2 legt die Stiftung die Zielgrösse für die Wertschwankungsreserve fest.

Kursschwankungen stehen grundsätzlich in Zusammenhang mit dem jeweiligen Risiko der im Portfolio gehaltenen Vermögenswerte, ihrer relativen Gewichtung innerhalb des Portfolios und der gemessenen Wechselbeziehung zwischen ihrer individuellen Wertentwicklung. Bei risikobehafteten Vermögenswerten handelt es sich um Vermögenswerte, bei denen die Performance bekanntermassen breiter gestreut ist als bei anderen Vermögenswerten. Die Bedeutung des eingegangenen Risikos hängt direkt von der Gewichtung des betreffenden Vermögenswerts innerhalb des Portfolios der

Einrichtung ab. Schliesslich gilt, dass bei einer ausgeprägten Korrelation der Wertschwankungen der einzelnen Vermögenswerte sich diese addieren. Bei einer geringen oder gar negativen Korrelation gilt dagegen, dass die Wertschwankungen einzelner Vermögenswerte durch gegenläufige Wertschwankungen anderer Vermögenswerte ausgeglichen werden.

Die für die Wertschwankungsreserve geltende Zielgrösse entspricht der Rückstellung, die erforderlich wäre, um die Wahrscheinlichkeit einer Unterdeckung der Stiftung im Folgejahr auf unter 2,5 % zu senken. Hierbei handelt es sich um einen Value-at-Risk (VaR) mit einem Konfidenzniveau von 97,5 % et und einem Zeithorizont von einem Jahr.

ANHANG 4 BEWIRTSCHAFTUNGSPOLITIK FÜR IMMOBILIENANLAGEN

Insbesondere aufgrund von Art. 71 BVG und Art. 49a BVV2 sowie des Anlagereglements der Stiftung legt der Stiftungsrat die nachstehende Bewirtschaftungspolitik für Immobilienanlagen fest:

1. Art und Ort der Anlagen

Denkbar sind *Käufe zu Anlagezwecken* in der Schweiz und im Ausland.

- 1.1 Grundstücke, Wohnliegenschaften, Immobilien mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industrieliegenschaften, Mehrfamilienhäuser oder mit Wohnrechten und/oder Leibrenten verbundene Wohnliegenschaften
- 1.2 Aktien von Unternehmen, welche die in ihrer Bilanz ausgewiesenen Immobilien vollumfänglich besitzen
- 1.3 Die Stiftung kann sich an Wohnbauförderungen und Grundstückerschliessungen beteiligen, sofern diese die Vorgaben für den Kauf, die Dauer und den Verkauf erfüllen.
- 1.4 Anteile von Immobilienanlagefonds einschliesslich Anteilen an Anlagestiftungen

2. Immobilienverwaltung in der Schweiz und im Ausland

- 2.1 Die Verwaltung von Immobilienanlagen kann unter Einhaltung der Bestimmungen des vorliegenden Anlagereglements an eine Auftragnehmerin oder einen Auftragnehmer delegiert werden, die/der durch den Anlageausschuss ausgewählt und durch den Stiftungsrat ernannt wird. Der Anlageausschuss stellt sicher, dass die an der Verwaltung der Immobilienanlagen beteiligten Parteien die Vorschriften von Art. 48f-I BVV 2 sowie des vorliegenden Anlagereglements einhalten. Er vergewissert sich insbesondere folgender Tatsachen:

- dass der Stiftungsrat bei allfälligen Interessenkonflikten informiert wird,
- dass jährlich die schriftliche Erklärung gemäss Art. 48l BVV2 eingeholt wird.

- 2.2 Die Auftragnehmerin/ der Auftragnehmer unterbreitet dem Anlageausschuss Vorschläge für Käufe, Erschliessung und Verkäufe. Letzterer nimmt Stellung zu diesen Vorschlägen, bevor der Stiftungsrat endgültige Entscheidungen fällt.
- 2.3 Die Bewertung von Immobilien erfolgt nach der in Anhang 5 dargestellten Methode.
- 2.4 Die allgemeinen und spezifischen Kaufkriterien sind in Anhang 6 festgehalten.

3. Renditeziel

- 3.1 Die Nettorendite wird als Ergebnis aus den vereinnahmten Mieten abzüglich der «laufenden Kosten (wiederkehrende Aufwendungen und Unterhaltskosten) nach Abzug der umgelegten Aufwendungen» in % des Kaufpreises für die Immobilie (Preis und Kosten des Kaufs, Handänderungssteuern und Kommissionen) ausgewiesen. Bei der Berechnung dieser Rendite werden allfällige Hebelwirkungen aus Hypothekendarlehen nicht berücksichtigt.
- 3.2 Das Renditeziel ist in Anhang 6 festgelegt. Wenn die Auftragnehmerin oder der Auftragnehmer nachweist, dass das Potenzial einer Immobilie es mittelfristig ermöglicht, das Renditeziel zu erreichen, kann beim Kauf von dieser Vorgabe abgewichen werden.
- 3.3 Die nachstehenden Renditen berücksichtigen keine Hebelwirkungen.

4. Organisation der Aufsicht und Entscheidungskompetenzen

- 4.1 Renditeliegenschaften
Die Auftragnehmerin/der Auftragnehmer unterbreitet dem Anlageausschuss einen

auf ein Jahr ausgelegten Anlageplan zwecks Kenntnisnahme und Verabschiedung durch den Stiftungsrat.

4.2 Gegen Wohnrecht und/oder auf Leibrentenbasis erworbene Objekte

Die Auftragnehmerin/der Auftragnehmer unterbreitet dem Anlageausschuss- die für den Wiederverkauf der betreffenden Objekte erforderlichen Investitionen; hierbei ist dem Renditeziel Rechnung zu tragen.

4.2.1. Abgesehen von den oben genannten Instandsetzungsarbeiten sind alle anderen durch

den Stiftungsrat im Rahmen des jährlichen Genehmigungsprozesses bezüglich des globalen Instandsetzungsbudgets verabschiedeten Budgets durch den Anlageausschuss zu validieren, bevor die entsprechenden Arbeiten eingeleitet werden.

4.2.2. Die Auftragnehmerin/der Auftragnehmer hat dem Anlageausschuss jährlich eine tabellarische Übersicht über die Beanspruchung der Budgets einzureichen.

ANHANG 5 BEWERTUNGSMETHODE FÜR IMMOBILIEN

Die Bewertung der Immobilien erfolgt anhand der nachstehend dargestellten Methode.

Grundsatz

Immobilien werden zu ihrem Ertragswert bewertet. Der Ertragswert beruht auf der Kapitalisierung der nachhaltig erzielbaren Mietzinserträge, genauer gesagt auf dem Mietspiegel per 31.12. des Abschlussjahres. Betreibungen und Leerstände werden im Mietspiegel nicht berücksichtigt, da beide Risiken im Kapitalisierungszinssatz inbegriffen sind.

Angesichts der grossen Anzahl von Immobilien innerhalb des Portfolios der Stiftung sowie der geographischen Diversifikation dieses Portfolios wird der Kapitalisierungszinssatz für die einzelnen Immobilien anhand von 5 Faktoren festgelegt. Bei diesen Faktoren handelt es sich um folgende von ausgewiesenen Immobilienbewerterinnen/-bewertern und Immobiliensachverständigen anerkannte Kriterien:

1. Lage/Standort der Immobilie (Netto-Marktrendite): Vier Hauptregionen: Region Genfersee, übrige französischsprachige Schweiz, Deutschschweiz und die «Premium» in den Städten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf
2. Unterhaltszustand der Immobilie (1. Komponente des Renditeaufschlags): Vier Kategorien: sehr gut, gut,

durchschnittlich und schlecht (Bedarf an strukturellen Investitionen)

3. Leerstandsquote der Immobilie (2. Komponente des Renditeaufschlags): Vier Kategorien: kein, gering, durchschnittlich oder hoch
4. Aufwendungssatz nach geographischer Region (Lage/Standort)

Kapitalisierungszinssatz

Die Kapitalisierungszinssätze berechnen sich somit wie folgt:

Kapitalisierungszinssatz =

$$[(\text{Netto-Marktrendite} + \text{Renditeaufschlag}) / (1 - \text{Aufwendungssatz})]$$

1. Netto-Marktrendite

Dieser Satz beruht auf Ankäufen der letzten Zeit (letzte 12 Monate) seitens der Stiftung sowie anderer institutioneller Anleger in den gegebenen geographischen Regionen. Hierbei handelt es sich um die erzielten Netto-Renditeniveaus (Lage/Standort, Investitionsaufwand, Leerstand). Die Netto-Marktrendite wird jährlich überprüft.

2. Renditeaufschlag

Ein Renditeaufschlag wird einbezogen je nach:

1. Unterhaltszustand
2. und Leerstand

Dieser Aufschlag wird wie folgt festgelegt:

	Kategorie Normal	Kategorie «Premium»
Unterhaltszustand: sehr gut oder Leerstand: kein	0,00%	0,00%
Unterhaltszustand: gut oder Leerstand: gering	0,30%	0,25%
Unterhaltszustand: durchschnittlich oder Leerstand: durchschnittlich	0,60%	0,50%
Unterhaltszustand: schlecht oder Leerstand: hoch	0,90%	0,75%

3. Aufwendungssatz

Dieser Wert wird mittels einer Analyse der effektiven Aufwendungen für das Portfolio der Stiftung als Durchschnittswert der drei letzten Geschäftsjahre (N, N-1 und N-2) für die einzelnen definierten geographischen Regionen ermittelt. Hierbei handelt es sich um wiederkehrende Aufwendungen und Unterhaltsaufwendungen aus den Abrechnungen der Liegenschaftenverwaltung mit Ausnahme umfangreicher Instandsetzungsarbeiten. Der Aufwendungssatz wird jährlich überprüft.

Sonderfälle

Gewerbeliegenschaften können als Sonderfälle eingestuft werden, da ihr Renditeprofil von demjenigen der Wohnliegenschaften abweicht und ein höheres Risiko darstellt. Daher empfiehlt es sich, Bauten dieses Typus aus der Betrachtung auszugliedern und fallweise zu behandeln. Die Netto-Marktrendite, der Renditeaufschlag und die Aufwendungen werden somit für jede solche Immobilie separat festgelegt. Die Schwankungsbreite und die Berechnungsmethode erfahren jedoch keine Anpassungen.

Gültigkeit

Die Methodologie sowie die oben genannten Kriterien werden in Abständen von jeweils fünf (5) Jahren durch den Stiftungsrat überprüft.

ANHANG 6 ALLGEMEINE UND SPEZIFISCHE KRITERIEN FÜR KAUF- UND VERKAUFSENTSCHEIDUNGEN BEI IMMOBILIENVERMÖGEN

Es gelten folgende Kriterien:

Allgemeine Kriterien

1. Geographische Region.
2. Makro-Standort: Die Eigenschaften der Immobilie müssen zu ihrem Standort passen.
3. Qualität, Unterhaltszustand in Verbindung mit dem Verbesserungspotenzial des Mietstandes und Energieeffizienzklasse.

Spezifische Kriterien

1. Strategie der Stiftung.
2. Situation und Zustand des Immobilienmarkts
3. Mikro-Standort der Immobilie: Beeinträchtigungen, öffentlicher Verkehr, Entwicklung/Änderung der quartier-spezifischen Merkmale/Eigenschaften.
4. Architektonische Eigenschaften der Immobilie.
5. Alter der Immobilie: Erforderliche Instandsetzungsarbeiten und Kosten.
6. Nutzung der Flächen.
7. Typologie: Anzahl Wohnungen und Zimmer pro Wohnung, Schnitt der Wohnung, Bewohnbarkeit, Zimmergrösse und Deckung mit den Eigenschaften des Immobilienmarkts.
8. Mietspiegel: Vergleich des effektiven Mietspiegels mit einem theoretischen Mietspiegel (z. B. den Daten von Wüest &

Partner), Ermittlung einer allfälligen entsprechenden Mietreserve.

Allfällige Leerstände innerhalb des Gebäudes und zukünftige Vermietungsrisiken.

9. Betriebskosten: Vergleich der Betriebskosten mit einer Reihe von Benchmarks (Quote gemäss Mietspiegel), Ermittlung eines allfälligen Verbesserungspotenzials.

10. Rendite:

Das für die Schweiz bzw. im Ausland geltende Renditeziel hat der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, dem Niveau der langfristigen Zinsen und der spezifischen Marktlage für Immobilien Rechnung zu tragen. Die ungehebelte Mindestnettorendite wird generell und ungeachtet der Wirtschaftslage bei 4 % angesetzt. Dieser Ansatz ermöglicht eine konstante Ausschüttungspolitik der Stiftung sowie den Erhalt des angeschlossenen Unternehmen angebotenen Umwandlungssatzes.

In Ausnahmefällen können Immobilien mit einer Rendite von weniger als 4 % erworben werden, wenn die betreffende Immobilie eine aussergewöhnliche Lage aufweist, von strategischer Bedeutung ist oder über entsprechendes Entwicklungspotenzial verfügt.

Bei gegen Wohnrechte und/oder auf Leibrentenbasis erworbenen Objekten ersetzt, die nach Instandsetzung und Wiederverkauf erwartete Internal Rate of Return (IRR) die Mietzinsrendite.