

# GEBÜHREN- UND KOSTENREGLEMENT

## Artikel 1: Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 10 Abs. 8 lit. c der Statuten der Terra Helvetica Anlagestiftung (nachfolgend "Stiftung" genannt) erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Gebühren- und Kostenreglement.

## Artikel 2: Zweck

Das Gebühren- und Kostenreglement definiert die Rechtsgrundlage für die Belastung von Gebühren und Kosten gegenüber den Anlegern und der Anlagegruppe "Wohnen Schweiz" (die "Anlagegruppe") sowie deren Bemessungsgrundlage und Höhe.

## Artikel 3: Kommission zu Lasten der Anleger

1. Die Stiftung erhebt zu Gunsten der Anlagegruppe Ausgabe- und Rücknahmegebühren auf neu ausgegebenen und zurückgenommenen Ansprüchen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen und um Spesen und Abgaben, die im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen oder dem Zukauf von neuen Anlagen durchschnittlich entstehen, abzudecken. Unbeschadet des Vorstehenden, kann ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 1.00% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche) zur Bezahlung von Vertriebskommissionen verwendet werden.
2. Der Maximalsatz der Ausgabe und Rücknahmekommission beträgt 5.00% des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
3. Bei der Abtretung von Ansprüchen zwischen Anlegern der Stiftung oder bei Umplatzierungen (Rückgabe von Ansprüchen und sofortige Ausgabe von Ansprüchen an einen Dritten) können Ausgabe- und Rücknahmekommissionen je nach Ermessen der Stiftung reduziert werden oder ganz entfallen.
4. Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe und Rücknahmegebühren werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt. In die Beurteilung der Geschäftsführung fliesst unter anderem der jeweilige Baufortschritt oder Entwicklungsstand des Portfolios mit ein.
5. Die Geschäftsführung beachtet bei der Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.

## Artikel 4: Administrative Kosten der Anlagegruppe

1. Die Stiftung belastet der Anlagegruppe zu Gunsten des Stammvermögens die folgenden Aufwendungen anteilmässig nach der Höhe ihres Nettovermögens:
  - a. die Kosten der Anlegerversammlung;
  - b. die Kosten der Revision;
  - c. die Gebühren der Depotbank;
  - d. die Kosten für den Druck der Geschäftsberichte;
  - e. die Aufsichtsgebühren der OAK BV;
  - f. die Kosten für Verbandsmitgliedschaften;
  - g. die Kosten für die Geschäftsführung;
  - h. die Honorare der Mitglieder des Stiftungsrates;
  - i. die Honorare der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen, sofern diese nicht für einzelne andere Anlagegruppen eingesetzt werden;
  - j. Auslagenersatz für Reisekosten, Telefon/Portokosten, Inserate, Kreditauskünfte, die Betriebs- und Gerichtskosten, Anwaltshonorare, Bank- und Postcheckspesen, etc. gemäss effektivem Aufwand; sowie
  - k. die Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse aller Anleger.
2. Die Stiftung belastet der Anlagegruppe folgende Aufwendungen direkt:
  - a. die Kosten der Liegenschaftsschätzung;
  - b. die Kosten der Anlage- und Wertschriftenbuchhaltung sowie der Nettoinventarwertberechnung;
  - c. die Honorare der Mitglieder des für die Anlagegruppe zuständigen Anlageausschusses (sofern ein solcher eingesetzt wurde);
  - d. die Honorare der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen, sofern diese für die Anlagegruppe eingesetzt sind;
  - e. die Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen oder überdurchschnittlicher Aufwendungen im Interesse der Anleger einzelner Anlagegruppen.

## Artikel 5: Grundvergütung

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen zur Deckung der Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration der Anlagegruppe beauftragten Gesellschaft (die "Beauftragte") eine Grundvergütung.
2. Die Grundvergütung beträgt höchstens 0.35% per annum (zuzüglich MwSt.) gestützt auf ein Stufenmodell, bei dem für die Berechnung der Grundvergütung der monatliche Verkehrswert der Anlageobjekte der Anlagegruppe massgeblich ist. Die Modalitäten der Grundvergütung werden im Vertrag gemäss Art. 7 des Stiftungsreglements geregelt.
3. Auf den flüssigen Mitteln der Stiftung wird keine Grundvergütung erhoben.
4. Die Grundvergütung wird monatlich erhoben und jeweils im Folgemonat durch die Beauftragte in Rechnung gestellt.

## Artikel 6: Transaktionsgebühr

1. Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten belastet die Stiftung der Anlagegruppe eine Transaktionsgebühr im folgenden Umfang:
  - Kauf (inkl. Sacheinlage): Zwischen 1.00% und maximal 2.00% des Kaufpreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag;
  - Verkauf: Zwischen 1.00% und maximal 2.00% des Verkaufspreises gemäss beurkundetem Kaufvertrag.

2. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von einer Anlagegruppe der Stiftung auf eine andere Anlagegruppe der Stiftung wird keine Transaktionsgebühr erhoben.
3. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der Beauftragten für den An- und Verkauf von Anlageobjekten. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren, markt-konforme Courtagen sowie Steuern werden der Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

**Artikel 7: Liegenschaftsverwaltungs- Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr**

Die durch Dritte erbrachten Dienstleistungen bei der kaufmännischen und technischen Liegenschaftsverwaltung werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen in Rechnung gestellt.

**Artikel 8: Projektsteuerungsaufgaben**

Im Rahmen von Projektsteuerungsaufgaben bei Immobilienentwicklungen wird der Umfang der Entschädigung der Beauftragten fallweise festgelegt. Sie beträgt maximal 3.00% des Projektwerts.

**Artikel 9: Ausweis der Vermögensverwaltungskosten**

Die Stiftung weist die Verwaltungskosten jeweils in ihrem Jahresbericht mittels Betriebsaufwandquote TERISA (Gross Asset Value GAV und Net Asset Value NAV) der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aus.

Frauenfeld, 03. Mai 2023  
Terra Helvetica Anlagestiftung