

utilita

KOSTENREGLEMENT

Art. 1 - Ausgangslage.....	3
Art. 2 - Rechtsgrundlagen.....	3
Art. 3 - Gebühren und Kosten zu Lasten der Anlagegruppe / Stammvermögen	3
Art. 4 - Ausgabe- und Rücknahmekommission zugunsten der Anlagegruppe	4
Art. 5 - Inkrafttreten.....	5

Art. 1 - Ausgangslage

Im Kostenreglement sind die für Anleger und Anlagegruppen geltenden Kosten und Gebühren sowie deren Bemessungsgrundlage und maximale Höhe festgelegt.

Der Stiftungsrat hat die Führung der Geschäfte der Stiftung auf Mandatsbasis an eine geschäftsführende Gesellschaft (GF-G) delegiert. Primäres Ziel der GF-G ist die professionelle und kosteneffiziente Führung der Geschäfte der Stiftung.

Art. 2 - Rechtsgrundlagen

Der Stiftungsrat erlässt das vorliegende Kostenreglement gestützt auf Art. 10 Ziff. II der Statuten und Art. 18 des Stiftungsreglements unter Berücksichtigung der Bestimmungen des übergeordneten Rechts und der Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Art. 3 - Gebühren und Kosten zu Lasten der Anlagegruppe / Stammvermögen

I. Reglementarische Vergütung

Die Bemühungen der GF-G im Zusammenhang mit der Führung der laufenden Geschäfte, des Asset Managements und der Administration der Stiftung werden nach dem tatsächlichen Aufwand belastet. Die Vergütungen an die Stiftungsaufsicht, an den Stiftungsrat und dessen Ausschüsse sind darin enthalten. Zusätzlich wird eine Verwaltungsgebühr von maximal 0.1% zu Gunsten der GF-F ausbezahlt. Die Gebühr wird auf Basis des Nettovermögens (NAV) der Anlagegruppe berechnet. Die Summe der Kosten und der Verwaltungsgebühr darf 0,5% des NAV nicht überschreiten. Von dieser Regelung kann während der Aufbauphase abgewichen werden. Die Höhe der Verwaltungsgebühr wird jeweils im Einzelfall durch die GF-G festgesetzt. Sie kann auf die Erhebung einer solchen auch ganz verzichten. Die effektiv angefallenen Kosten werden im Jahresbericht summarisch zusammengefasst publiziert.

II. Vermittlungskommission

Für die Bemühungen der GF-G im Zusammenhang mit Transaktionen von Immobilien (Kauf/Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften, Übernahme/Abgabe/Auflösung von Baurechten) wird eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises belastet. Die Höhe der Kommission wird jeweils im Einzelfall durch die GF-G festgesetzt. Sie kann auf die Erhebung einer solchen auch ganz verzichten. Der effektiv angewandte Satz wird im Jahresbericht publiziert.

III. Baubetreuungskommission

Für die Bemühungen der GF-G im Zusammenhang mit der Führung von Bauprojekten wird eine Kommission von max. 3% der Baukosten belastet. Die Höhe der Kommission wird jeweils im Einzelfall durch die GF-G festgesetzt. Sie kann auf die Erhebung einer solchen auch ganz verzichten. Die effektiv belasteten Kommissionen werden im Jahresbericht publiziert.

Entschädigungsansätze für spezifische Entwicklungs- und Planungsaufgaben durch die GF-G: Die Honorierung nach dem Zeitaufwand erfolgt gemäss dem „Leitfaden zur Beschaffung von Leistungen im Planerbereich“ der KBOB (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes).

IV. Liegenschaftenbewirtschaftung

Als Entschädigung für die Bewirtschaftung der einzelnen Liegenschaften (Bewirtschaftungshonorar) wird der Anlagegruppe max. 6% der jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen belastet.

V. Weitere Kosten

Die im Folgenden aufgeführten, anfallenden Kosten werden nach dem tatsächlichen Aufwand belastet und im Jahresbericht soweit nötig summarisch zusammengefasst publiziert:

- Kosten für den Druck der Geschäftsberichte und allfälliger Veröffentlichungen der an die Anleger gerichteten offiziellen Mitteilungen
- Informations-, Marketing- und Vertriebskosten
- Aufwendungen für die Durchführung der Anlegerversammlung
- Kosten des Facility Managements für Beauftragte sowie Löhne, Sozialleistungen und weitere öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte
- an Dritte gezahlte Provisionen und Entschädigungen bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Maklerhonorare/Nebenkosten)
- aus einer Transaktion anfallende Kosten wie Handänderungssteuern, Notariatskosten und allfällige Gebühren und Abgaben
- allfällige Aufwendungen für die Teilnahme und Durchführung von Ausschreibungen und Wettbewerben
- an Dritte gezahlte Entschädigungen für externe Bautreuhandleistungen
- Kosten im Zusammenhang mit der Prüfung/Akquisition von Liegenschaften (Marktanalysen, Potentialstudien, technische Prüfungen, rechtliche Abklärungen etc.)
- Aufwendungen für Rechtsberatung und allfällig weitere Beratungsmandate
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Ansprüchen, welche die Anlagegruppe hat
- Honorar und Auslagen der Beauftragten für die Berechnung der Liquidationssteuern
- Honorar und Auslagen der Schätzungsexperten
- Honorare der Depotbank
- Honorar und Auslagen der Revisionsstelle
- Honorare Delegation von Teilaufgaben der Geschäftsführung an andere Dritte
- Gebühren der Aufsicht
- Mitgliederbeiträge KGAST, ASIP, Verband gemeinnütziger Bauträger u. Ä.
- Spesen und Reisekosten
- Amortisation Gründungskosten
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen

Art. 4 - Ausgabe-, Rücknahme- und Weiterplatzierungskommission zugunsten der Anlagegruppe

Die Stiftung erhebt Ausgabe-, Rücknahme- und Weiterplatzierungskommissionen von Anteilsscheinen zu Gunsten der Anlagegruppen zur Deckung des Aufwandes für die Kapitalbeschaffung sowie der direkt damit verbundenen Aufwendungen.

I. Ausgabekommission

Für die Ausgabe von Ansprüchen kann die Stiftung eine Kommission von max. 2% des Werts der abgegebenen Ansprüche in Rechnung stellen. Bei der Festsetzung der Ausgabekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der bisherigen Anleger. Die Höhe der Kommission richtet sich insbesondere nach den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Ausgabe von Ansprüchen (Immobilienmärkte, Zinssituation).

Der jeweils gültige Ansatz wird auf der Website der Stiftung publiziert.

II. Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die Stiftung eine Kommission von max. 2% des Werts der zurückgenommenen Ansprüche verrechnen. 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).

Der jeweils gültige Ansatz wird auf der Website der Stiftung publiziert.

III. Kommission bei Rücknahme und Neuplatzierung von Ansprüchen innerhalb bestehender Anleger

Für die Rücknahme von Ansprüchen und Neuplatzierung derselben (oder Teilen davon) innerhalb des bestehenden Anlegerkreises entfällt die Kommission.

IV. Kommission Weiterplatzierung von Ansprüchen

Die vermittelte Weiterplatzierung erfolgt zum Inventarwert eines Semester- oder Jahresabschlusses, unter separater Verrechnung einer Kommission, die in der Höhe der Rücknahmekommission entspricht.

V. Kommission bei Reinvestition der Ausschüttung

Eine allfällige Kommission für die Reinvestition der Ausschüttung wird von der GF-G fallweise festgesetzt und rechtzeitig im Voraus kommuniziert.

V. Kosten- und Gebührendeckung Kapitalbeschaffung (Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen)

Für die Deckung der Vertriebs-, Neben-, sowie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen belastet die GF-G der entsprechenden Anlagegruppe max. 80% der Ausgabe- bzw. Rücknahmekommission.

Die verbleibende Differenz zwischen der Kommission und der Kosten- bzw. Gebührendeckung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen werden der entsprechenden Anlagegruppe gutgeschrieben.

VI. Volumenabhängige Gebührensätze

Die Stiftung verzichtet auf die Differenzierung der Gebührensätze nach Massgabe des Investitionsvolumens der Anleger. Während der Aufbauphase (Anlagerichtlinien Art. 1.4 Bst. b) können allfällige Spezialfälle im Einzelfall durch die GF-G geregelt werden.

Art. 5 - Inkrafttreten

Das vorliegende Kostenreglement wurde anlässlich der Anlegerversammlung vom 14.12.21 verabschiedet. Es tritt mit Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde in Kraft.