

# STEINER INVEST

BAKER & MCKENZIE  
Postfach, CH-8034 Zürich

BEILAGE 9

## STEINER INVESTMENT FOUNDATION

Gebühren- und  
Kostenreglement



Gestützt auf Art. 8 Abs. 5 der Statuten der Steiner Investment Foundation (nachfolgend "Stiftung" genannt) erlässt der Stiftungsrat das vorliegende Gebühren- und Kostenreglement.

#### **Artikel 1 Zweck**

Das Gebühren- und Kostenreglement definiert die Rechtsgrundlage für die Belastung von Gebühren und Kosten gegenüber den Anlegern und den Anlagegruppen sowie deren Bemessungsgrundlage und Höhe.

#### **Artikel 2 Kommission zu Lasten der Anleger**

1. Die Stiftung erhebt zu Gunsten der Anlagegruppen Ausgabe- und Rücknahmekommissionen auf neu ausgegebenen und zurückgenommenen Ansprüchen, um die Ansprüche der übrigen Anleger vor Verwässerung zu schützen. Ein Teil der Ausgabekommissionen (bis maximal 0,5% des Inventarwerts der ausgegebenen Ansprüche) kann zur Bezahlung von Vertriebskommissionen an Dritte verwendet werden.
2. Der Minimalsatz der Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt 1,5 % des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
3. Der Maximalsatz der Ausgabe- und Rücknahmekommission beträgt 7 % des Inventarwertes der ausgegebenen oder zurückgenommenen Ansprüche.
4. Bei lediglichen Anspruchsumplatzierungen kann vom vorgenannten Minimalsatz abgewichen werden.
5. Die jeweils zur Anwendung kommenden Sätze der Ausgabe- und Rücknahmekommission werden von der Geschäftsführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festgesetzt. In die Beurteilung der Geschäftsführung fliesst unter anderem der jeweilige Baufortschritt des Portfolios mit ein. Die Geschäftsführung ist zudem ermächtigt, über die Bezahlung von Vertriebskommission an Dritte zu beschliessen.
6. Die Geschäftsführung beachtet bei der Festsetzung der Ausgabe- und Rücknahmekommissionen den Grundsatz der Gleichbehandlung der Anleger.

#### **Artikel 3 Administrative Kosten zu Lasten der Anlagegruppen**

1. Die Stiftung belastet den Anlagegruppen 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 Lohn- und Lohnnebenkosten der Mitglieder der Geschäftsführung sowie der übrigen Mitarbeiter der Stiftung;
  - 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 Anlagegruppen eingesetzt werden; sowie
  - j. die Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse aller Anleger.
2. Die Stiftung belastet den Anlagegruppen 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 Investment Committees;
- d. die Honorare der Mitglieder etwaiger vom Stiftungsrat eingesetzter Kommissionen, Fachausschüsse und Arbeitsgruppen, sofern diese für einzelne Anlagegruppen eingesetzt sind;
- e. die Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen im Interesse der Anleger einzelner Anlagegruppen.

#### Artikel 4 Managementgebühr

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen zur Deckung der Kosten für die Geschäftsführung und Administration eine Managementgebühr.
2. Die Managementgebühr beträgt:
  - a. 0,35 % p.a. des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller laufenden Bauprojekte; und
  - b. 0,40 % p.a. des liquiditätsbereinigten Gesamtvermögens aller Bestandsliegenschaften; abzüglich der Kosten, die dem Anlagevermögen nach Art. 3 Abs. 1 lit. a–f und Art. 3 Abs. 2 lit. a und b belastet wurden.
3. Auf den flüssigen Mitteln der Stiftung wird keine Managementgebühr erhoben.
4. Für die Berechnung der Managementgebühr massgeblich ist der arithmetische Mittelwert der jeweiligen Inventarwerte zu Beginn und am Ende eines jeden Geschäftsjahres.
5. Die Managementgebühr wird in vier Raten jeweils am letzten Werktag der ersten drei Quartale respektive bei erfolgter Neubewertung für das letzte Quartal erhoben. Als Basis für die Belastung in den drei ersten Quartalen dient das liquiditätsbereinigte Gesamtvermögen der Bauprojekte und Bestandsliegenschaften per Anfang des Geschäftsjahres. Die Belastung für das letzte Quartal stützt sich auf die Berechnung gemäss Abs. 4, reduziert um die drei bereits erfolgten Quartalszahlungen.

#### Artikel 5 Transaktionsgebühr

1. Für den An- und Verkauf von Anlageobjekten belastet die Stiftung der betreffenden Anlagegruppe eine Transaktionsgebühr in der Höhe von maximal 1,75 % des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises. Bei Übertragungen von Anlageobjekten von der einen Anlagegruppe der Stiftung auf eine andere wird keine Transaktionsgebühr erhoben.
2. Die Transaktionsgebühr deckt die Aufwendungen der mit Geschäftsführung und Administration betrauten Personen für den An- und Verkauf von Anlageobjekten sowie damit verbundene Maklerhonorare.
3. Die aus dem An- und Verkauf von Anlageobjekten resultierenden Nebenkosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Steuern werden der betreffenden Anlagegruppe zusätzlich zur Transaktionsgebühr belastet.

#### Artikel 6 Bauherrenvertretungsgebühr

1. Für die mit der Bauherrenvertretung verbundenen Aufwendungen belastet die Stiftung der betreffenden Anlagegruppe eine Bauherrenvertretungsgebühr in der Höhe von 1,25 % der mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten zuzüglich der bei der Stiftung und der Bauherrenvertreterin anfallenden und mit der Wahrung der Bauherrenaufsicht verbundenen tatsächlichen Kosten.

2. Nicht zu den mit der Bauerstellung verbundenen Anlagekosten werden der Kaufpreis für die Liegenschaft bzw. der Kaufpreis für das Baurecht an der Liegenschaft sowie die Kaufnebenkosten gezählt.

#### **Artikel 7 Liegenschaftsverwaltungs-, Erstvermietungs- und Wiedervermietungsgebühr**

1. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen eine Liegenschaftsverwaltungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Liegenschaftsverwaltung, maximal jedoch 4,25 % (zuzüglich MwSt.) der jährlichen Ist-Nettomietzinseinnahmen.
2. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen eine Erstvermietungsgebühr in der Höhe der effektiven Kosten der Erstvermietung, maximal jedoch 10 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag. Bei Staffelmieten ist der durchschnittliche Jahresmietzins der ersten drei Jahre massgebend.
3. Die Stiftung belastet dem Anlagevermögen eine Wiedervermietungsgebühr für den Abschluss von Mietverträgen, die 15 % oder mehr des gesamten Nettomietzinsertrags eines Anlageobjekts ausmachen. Als Wiedervermietungsgebühr belastet wird die Höhe der effektiven Kosten der Wiedervermietung, maximal jedoch 10 % (zuzüglich MwSt.) des durchschnittlichen Jahresmietzinses für jeden abgeschlossenen Mietvertrag.

#### **Artikel 8 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten**

Die Stiftung weist die Verwaltungskosten jeweils in ihrem Jahresbericht für jede Anlagegruppe einzeln mittels Betriebsaufwandquote  $TER_{ISA}$  der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aus.

#### **Artikel 9 Übergangsbestimmungen**

1. Für die Anlagegruppe "Swiss Development Residential" werden die Aufwendungen gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a–g\* (\* soweit sie unter lit. g nicht die im Construction Office bei der Stiftung beschäftigten Mitarbeiter betreffen) und Art. 3 Abs. 2 lit. a und b während der ersten drei Geschäftsjahre der Anlagegruppe (d.h. bis zum 31. Dezember 2019) bis zu einem Maximalbetrag von CHF 2'500'000 von der mit der Administration der Stiftung beauftragten Gesellschaft getragen. Im Gegenzug wird die Managementgebühr während dieser Zeit nicht um die Kosten gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a–f und Art. 3 Abs. 2 lit. a und b reduziert, soweit diese Kosten während dieser Zeit gesamthaft den Betrag von CHF 2'500'000 nicht übersteigen.
2. Für die Anlagegruppe "Swiss Development Residential" wird der gemäss Abs. 2 lit. a für laufende Bauprojekte erhobene Teil der Managementgebühr während der ersten drei Geschäftsjahre der Anlagegruppe mittels Akontozahlungen auf ein Abgrenzungskonto der mit der Administration der Stiftung beauftragten Gesellschaft verbucht und vorab einbezahlt. Die auf diesem Abgrenzungskonto befindliche Managementgebühr wird anteilmässig auf die laufenden Bauprojekte aufgeteilt. Wird im Rahmen eines oder mehrerer Bauprojekte per Ende des dritten Geschäftsjahres (d.h. bis am 31. Dezember 2019) eine jeweilige Mindestrendite von 5.50% je Projekt erreicht, so verbleibt die auf die entsprechenden Bauprojekte entfallende Managementgebühr vollumfänglich bei der mit der Administration der Stiftung beauftragten Gesellschaft. Wird im Rahmen eines oder mehrerer Bauprojekte per Ende des dritten Geschäftsjahres eine jeweilige Mindestrendite von 5.50% je Projekt nicht erreicht, so wird die auf die entsprechenden Bauprojekte entfallende Managementgebühr vollumfänglich zur Rückerstattung zugunsten der Anlagegruppe "Swiss Development Residential" an die Stiftung fällig. Die Berechnung erfolgt anhand einer geometrisch verknüpften und annualisierten geldgewichteten Rendite (Money Weighted Rate of Return). Diese wird auf Liegenschaftsebene anhand des zurechenbaren liquiditätsbereinigten Eigenkapitals unter Berücksichtigung des hypothekarischen Fremdkapitals ermittelt. Für die Berechnung im Jahr der Baufertigstellung

wird eine Rückrechnung auf den Zeitpunkt des Ankaufs vorgenommen, wobei als Ankaufswert jeweils der beurkundete Kaufpreis massgebend ist.

Zürich, 2.9 2016



