

# REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT

## VERGÜTUNGS- UND GEBÜHRENREGLEMENT

Dieses Reglement basiert auf Artikel 13 der Statuten der Stiftung sowie auf Artikel 22 des Reglements der Anlagestiftung Realstone Fondation de Placement (Realstone Anlagestiftung) (Realstone Fondazione d'Investimento) (Realstone Investment Foundation)" (die "Stiftung").

### 1. Zweck

In diesem Reglement sind die Art und der Betrag der Vergütung sowie die Spesen der Stiftungsorgane und deren Beauftragten sowie die Kommissionen und Gebühren der Stiftung, die den Anlegern und Anlagegruppen für die Anlagegruppen Realstone Immobilier Indirect Suisse und Realstone Immobilier Résidentiel Suisse belastet werden können, festgelegt. Es bildet die rechtliche Grundlage für die Erhebung dieser Gebühren.

### 2. Ausgabe- und Rücknahmekommission

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen einer Anlagegruppe sowie bei einer Anteilsübertragung haben die Anleger zur Deckung der diesbezüglichen Kosten, und insbesondere der Kosten für den Vertrieb der betreffenden Anlagegruppen, die folgenden Kommissionen an die Geschäftsführung und deren Auftragnehmer zu entrichten:

- (a) Ausgabekommission von maximal 3% des Inventarwerts der ausgegebenen Anteile.
- (a) Rücknahmekommission von maximal 3% des Inventarwerts der zurückgenommenen Anteile.
- (a) Transaktionskommission von maximal 3% des Inventarwerts der veräusserten Anteile.

Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Sätze werden im Geschäftsbericht dargelegt und auf Anfrage bekanntgegeben. Auf die erhobene Ausgabekommission können Entgelte für die Vertriebsaktivitäten entfallen, welche zur Deckung der Verkaufs- und Vermittlungstätigkeiten betreffend die Anteile der Anlagegruppe dienen (insbesondere Aktivitäten zur Förderung des Verkaufs oder der Vermittlung, wie beispielsweise die Organisation von Präsentationen an unterschiedlichen Orten, Roadshows, die Teilnahme an Veranstaltungen, die Produktion von Werbematerial etc.).

### 3. Kommissionen zulasten der Anlagegruppen

#### 3.1 Managementgebühr der Anlagegruppe Realstone Immobilier Indirect Suisse

Für die Verwaltung und das Management der Anlagen wird eine Managementgebühr (Management Fee) von max. 0.45% für die Anteilsklasse A, respektive von max. 0.35% für die Anteilsklasse B und max. 0.25% für die Anteilsklasse C zugunsten der Geschäftsführung erhoben. Der Betrag wird auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe berechnet und versteht sich exklusive allfälliger MwSt. Die Gebühr wird quartalsweise auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens im Referenzzeitraum erhoben. Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Raten werden im Geschäftsbericht dargelegt und auf Anfrage bekanntgegeben.

#### 3.2 Managementgebühr der Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse

Folgende Kommissionen werden zugunsten der Geschäftsführung erhoben:

- (a) Managementgebühr (Management Fee) von max. 0.48% für die Verwaltung und Leitung der Anlagegruppe. Der Betrag wird auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe berechnet und versteht sich exklusive allfälliger MwSt. Die Gebühr wird quartalsweise auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens im Referenzzeitraum erhoben.
- (b) Kommission auf den Kauf/Verkauf von Liegenschaften in Höhe von max. 3% des gesamten Transaktionsvolumens für das Kaufs- und Verkaufsmanagement der Liegenschaften sowie für die Sacheinlagen.
- (c) Entwicklungskommission in Höhe von maximal 4.0% der Baukosten sowie eine Baukommission von maximal 3.0% der Baukosten für den Aufwand bei der Entwicklung von Bauprojekten und Projekten zur baulichen Verdichtung (einschliesslich Bauland und Abbruchobjekte); die Entwicklungskommission und die Baukommission dürfen zusammen nicht mehr als 7.0% der Baukosten ausmachen. Unter Baukosten versteht man sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes mit Ausnahme (i) der Anschaffungskosten und (ii) der Anschaffungsnebenkosten.
- (d) Kommission für baubezogene Aufwände (Machbarkeitsstudien, Bauüberwachung, Vertretung des Bauherrn) in Höhe von maximal 3% der Baukosten.

- (e) eine branchenübliche, vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) angewandte Kommission, nach Abzug der Vergütungsleistungen an Dritte, für Aufwände, die im Zuge von Renovierungs- und Umbauarbeiten entstehen (Projektentwicklung, Bauüberwachung, Vertretung des Bauherrn);
- (f) Kommission für Aufwände in Zusammenhang mit der Verwaltung diverser Liegenschaften in Höhe von max. 6% der jährlichen Mietzinseinnahmen.

Die Beträge verstehen sich exklusive allfälliger MwSt. Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Raten werden im Geschäftsbericht dargelegt und auf Anfrage bekanntgegeben. Zu seiner eigenen Vergütung rechnet der Verwalter diejenige der Unterbeauftragten hinzu.

#### **4. Vergütung der Depotbank**

Die Vergütung der Depotbank ist in dem Vertrag zwischen der Depotbank und der Stiftung festgelegt. Sie beträgt höchstens 0.025% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe, mindestens jedoch CHF 30'000 pro Jahr für die Anlagegruppe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse, und wird direkt von dem Vermögen der betreffenden Anlagegruppe in Abzug gebracht.

Die Depotbank erhebt ihre Kommission am Anfang des Referenzzeitraums. Die tatsächlich zur Anwendung kommende Rate wird im Geschäftsbericht angegeben und auf Anfrage bekanntgegeben.

#### **5. Weitere Kosten und Gebühren zulasten der Stiftung bzw. der Anlagegruppen**

Neben den in den Statuten und den gesetzlich vorgesehenen Kosten und Gebühren sowie den Vergütungen, die aus den von der Stiftung im Rahmen ihrer Tätigkeit geschlossenen Verträgen resultieren, werden die folgenden Kosten und Aufwendungen indirekt den Anlagegruppen belastet respektive diesen direkt in Rechnung gestellt :

- Gebühren der Aufsichtsbehörde sowie Kosten für allfällige Verbände;
- Gründungskosten sowie Kosten für Kapitalerhöhungen oder Liquidationskosten;
- Kosten des Stiftungsrats (einschliesslich Mitgliederhonorare), allfälliger Gremien, des bzw. der Geschäftsführer(s) (einschliesslich Lohn des Geschäftsführers und damit verbundene Aufwendungen) sowie Kosten der Anlegerversammlung;
- Kosten in Verbindung mit ausserordentlichen Vorkehrungen, die im Interesse der Anleger oder der Anlagegruppe zu treffen sind;
- Honorare der Revisionsstelle;
- Kosten und Gebühren in Zusammenhang mit getätigten Investitionen (insbesondere Maklergebühren, Studien, Transaktionskosten etc.);
- Kosten und Aufwendungen in Verbindung mit den beim Kauf oder Verkauf einer Liegenschaft getätigten Investitionen (insbesondere Notarkosten, Handänderungsrechte, Steuern, marktconforme Maklergebühren etc.);
- Kosten in Verbindung mit der Erstvermietung neuer oder sanierter Gebäude;
- Gebühren/Honorare der mit der Schätzung betrauten Immobiliexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
- Gebühren/Honorare externer Berater, insbesondere Anwälte, Steuerberater etc.
- Kosten für die Buchführung der Anlagestiftung sowie der Anlagegruppen, Kosten für die NIW-Berechnung respektive die Berechnung der Ausgabe- und Rückkaufpreise;
- Kosten für die Erstellung der aufsichtsrechtlichen Berichte;
- Kosten für die Erstellung und den Druck der Jahres- und Quartalsberichte und anderer Anlegerinformationen (einschl. Übersetzungen);
- Kosten für die Veröffentlichung von Mitteilungen an Anleger, die Bekanntgabe der Preise (NIW) auf elektronischen Informationssystemen oder Plattformen;
- Rückerstattung von Fahrt-, Telefon- und Portokosten, von Auslagen für Annoncen und Kreditauskünfte, von Betreibungs- und Gerichtskosten, von Anwaltshonoraren, von Bank- und Postkontogebühren etc. entsprechend der tatsächlichen Ausgaben;
- Kosten und Honorare in Verbindung mit Immaterialgüterrechten, die auf den Namen der Anlagegruppe der Stiftung eingetragen sind oder von dieser lizenziert wurden;
- Kosten/Kommissionen in Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung;
- Allfällige MwSt. auf die in Anspruch genommenen Leistungen.

#### **6. Weitere Kosten und Gebühren zulasten der Anleger**

Den Anlegern werden darüber hinaus bei der Ausgabe und beim Rückkauf von Anteilen die zusätzlichen durchschnittlichen Kosten (Handänderungssteuer, Notargebühren, Steuern, marktconforme Maklergebühren, Transaktionskosten und Kommissionen etc.), welche der jeweiligen Anlagegruppe durch die Anlage des eingezahlten Betrags oder durch den Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Anlagebruchteils entstehen, belastet, und zwar zugunsten der betreffenden Anlagegruppe. Der Betrag der zusätzlichen Kosten kann sich nach den tatsächlichen Kosten richten oder als Pauschalbetrag in Rechnung gestellt werden. Der Pauschalsatz beläuft sich auf maximal 5%. Die tatsächlich zur Anwendung kommenden Raten werden im Geschäftsbericht dargelegt und auf Anfrage bekanntgegeben.

## **7. Vergütung des Stiftungsrats**

Am Anfang des Geschäftsjahres legt der Stiftungsrat den Betrag der Aufwandsentschädigungen der Stiftungsratsmitglieder für das jeweilige Geschäftsjahr fest, welche diesen für die Vorbereitung und Teilnahme an den Sitzungen zustehen. Dieser Betrag ist in Anhang 1 zu diesen Richtlinien aufgeführt.

Der Stiftungsrat legt die Erstattung von Reisekosten und anderen erstattbaren Aufwendungen der Stiftungsratsmitglieder in Anhang 2 zu diesen Richtlinien fest. Bei Bedarf aktualisiert der Stiftungsrat die Beträge.

Die Art und Modalitäten der Vergütungen und Entschädigungen für besondere, über die Sitzungen hinausgehende Arbeiten und Aufgaben eines Stiftungsratsmitglieds müssen in einer vorgängig von dem Stiftungsrat genehmigten Vereinbarung mit dem betreffenden Mitglied festgehalten werden.

## **8. Aufteilung unter den Anlagegruppen**

Gemäss Beschluss des Stiftungsrats und auf Vorschlag der Geschäftsführung werden Vergütungen, Gebühren und Aufwendungen, die nicht nur eine einzelne Anlagegruppe betreffen und nicht unmittelbar einer bestimmten Anlagegruppe in Rechnung gestellt werden können, auf die verschiedenen Anlagegruppen umgelegt. Sie werden den Anlagegruppen als sonstige Verwaltungskosten in Rechnung gestellt.

## **9. Anpassung der geltenden Raten**

Der Stiftungsrat kann innerhalb der zulässigen gesetzlichen und regulatorischen Grenzen jederzeit die Anpassung der geltenden Kommissionsraten beschliessen. Der Stiftungsrat informiert die Anleger innerhalb von 30 Tagen über eine allfällige Anpassung.

Diese Richtlinien wurden von dem Stiftungsrat am 10. Dezember 2018 genehmigt und am 25. April 2023 aktualisiert.

## **Anhang 1**

### **Vergütung der Mitglieder des Stiftungsrats**

Für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr werden die Vergütungen der Verwaltungsratsmitglieder wie folgt festgelegt:

- a) Der Präsident erhält eine Pauschalvergütung von CHF 30'000.-;
- b) Die übrigen Verwaltungsratsmitglieder erhalten jeweils eine Pauschalvergütung von CHF 15'000.-.

Sollten die Aktivitäten eines Mitglieds während des Mandats enden, wird seine Vergütung pro rata temporis berechnet.

## Anhang 2

### Spesenvergütung

Spesen werden grundsätzlich in Höhe des tatsächlichen Betrags pro Spesenereignis und nach Vorlage der Originalbelege vergütet.