

4. Betriebsaufwandquote (TERISA)

Die TER_{ISA} (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) lehnt sich an die TER_{REF} (TER Real Estate Funds) an und ist ein Indikator für die Belastung einer Immobilien- Anlagegruppe durch den Betriebsaufwand. Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis zum Gesamtvermögen (GAV: Gross Asset Value) als auch zum Nettovermögen (NAV: Net Asset Value) zu stellen.

Definition

Betriebsaufwand (inkl. MWSt) der Anlagegruppe in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven) und in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens (Summe aller Aktiven abzüglich Fremdkapital).

Als Betriebsaufwand der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» gilt:

- Reglementarische oder vertragliche Vergütungen an das Management, wie z.B. Management Fees, All-in-Fees, Geschäftsführungshonorare
- Sonstige Aufwendungen, sofern diese die Anlagegruppe betreffen, wie z.B. Kosten für Publikationen, Rechts- und Steuerberatung, Werbung, externer Beratungsaufwand, Handelsregistergebühren etc.
- Gebühren für die Aufsicht (Anteil an den der Anlagestiftung belasteten Aufsichtsgebühren)
- Bewirtschaftungshonorare (Vergütung an die **Liegenschaftenverwaltungsgesellschaften**)
- Schätzungs- und Revisionsaufwand



Nicht unter den Betriebsaufwand fallen insbesondere Erstvermietungshonorare, Bautreuhandleistungen, welche direkt den Immobilien belastet werden können, Provisionen für den Kauf und den Verkauf von Immobilien.

Die effektiven Vergütungssätze an das Management der Anlagegruppe für Bautreuhandleistungen und Provisionen für den Kauf und den Verkauf von Immobilien sind im Jahresbericht offenzulegen.

Als Betriebsaufwand der Anlagegruppe «Immobilien Ausland» gilt:

- Reglementarische oder vertragliche Vergütungen an das Management, wie z.B. Management Fees, All-in-Fees, Geschäftsführungshonorare
- Kosten für Administration, Finanz- und Rechnungswesen
- Vergütungen an die Depotbank (Global Custody)
- Kosten für externe Experten und Advisors, Tochtergesellschaften im In- und Ausland, die dem Betrieb der Anlagegruppe dienen

- Sonstige Aufwendungen, sofern diese die Anlagegruppe betreffen, wie z.B. Kosten für Publikationen, Rechts- und Steuerberatung, Werbung, externer Beratungsaufwand, Handelsregistergebühren etc.
- Gebühren für die Aufsicht (Anteil an den der Anlagestiftung belasteten Aufsichtsgebühren)
- Bewirtschaftungshonorare (Vergütung an die Liegenschaftenverwaltungsgesellschaften) bei direkt und indirekt gehaltenen Immobilien
- Schätzungs- und Revisionsaufwand



Nicht unter den Betriebsaufwand fallen insbesondere Erstvermietungshonorare, Bautreuhandleistungen, welche direkt den Immobilien belastet werden können, Provisionen für den Kauf und den Verkauf von Immobilien.

Die effektiven Vergütungssätze an das Management der Anlagegruppe für Bautreuhandleistungen und Provisionen für den Kauf und den Verkauf von Immobilien sind im Jahresbericht offenzulegen.

Generell gilt, dass das Outsourcing-Konzept oder die Art der Entschädigungslösung keinen Einfluss auf die Höhe der TER_{ISA} haben soll. Das bedeutet, dass Kosten, die üblicherweise mit Pauschalsätzen verrechnet werden (z.B. für die Liegenschaftenverwaltung) auch dann als Betriebsaufwand zu erfassen sind, wenn sie auf andere Art belastet werden.

i. Betriebsaufwand im Verhältnis zum durchschnittlichen **Gesamtvermögen**

Formeln:

$$\text{TER}_{\text{ISA}} \text{ (GAV) \%} = \frac{\text{Betriebsaufwand}}{\text{durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe}} \times 100$$

$$\emptyset \text{ Gesamtvermögen der Anlagegruppe}^* = \frac{\sum \text{Gesamtvermögen der Anlagegruppe an n Stichtagen}}{n}$$

* Die Wahl der Anzahl Messpunkte zur Ermittlung des durchschnittlichen Gesamt- und Nettovermögens ist grundsätzlich frei, hat jedoch bei der Berechnung der TER_{ISA} (GAV) % und der TER_{ISA} (NAV) % übereinzustimmen.