



## **RESIDENTIA**

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie «Immobilienfonds»

### **Prospekt mit integriertem Fondsvertrag**

Februar 2021

#### **Fondsleitung**

UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
CH-4052 Basel

#### **Depotbank**

UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
CH-8001 Zürich

# Inhalt

TEIL 1: PROSPEKT .....	5
1. Informationen über den Immobilienfonds.....	5
1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds .....	5
1.2 Anlageziele und Anlagepolitik des Immobilienfonds .....	5
1.2.1 Anlageziel .....	5
1.2.2 Anlagepolitik .....	6
1.2.3 Die wesentlichen Risiken.....	6
1.3 Der Einsatz der Derivate .....	6
1.4 Profil des typischen Anlegers .....	6
1.5 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften.....	6
2. Informationen über die Fondsleitung .....	8
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung .....	8
2.2 Delegation von Teilaufgaben.....	8
2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- oder Gläubigerrechten .....	8
3. Informationen über die Depotbank .....	9
4. Informationen über Dritte.....	10
4.1 Zahlstellen in der Schweiz.....	10
4.2 Prüfgesellschaft.....	10
4.3 Schätzungsexperten.....	10
5. Weitere Informationen.....	10
5.1 Nützliche Hinweise .....	10
5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel .....	10
5.3 Vergütungen und Nebenkosten .....	11
5.4 Publikationen des Immobilienfonds .....	13
5.5 Versicherung der Immobilien .....	13
5.6 Verkaufsrestriktionen.....	14
5.7 Ausführliche Bestimmungen.....	14
TEIL 2: Der Fondsvertrag.....	15
I Grundlagen.....	15
§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank 17.....	15
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.....	15
§ 2 Der Fondsvertrag .....	15
§ 3 Die Fondsleitung.....	15
§ 4 Die Depotbank.....	16
§ 5 Die Anleger .....	18
§ 6 Anteile und Anteilsklassen.....	18
III Richtlinien der Anlagepolitik .....	19
A Anlagegrundsätze.....	19
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften.....	19
§ 8 Anlagepolitik .....	19
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel.....	20
B Anlagetechniken und -instrumente .....	20
§ 10 Effektenleihe.....	20
§ 11 Pensionsgeschäfte .....	21
§ 12 Derivate.....	21
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten.....	21
§ 14 Belastung der Grundstücke .....	21
C Anlagebeschränkungen.....	21
§ 15 Risikoverteilung und -beschränkungen .....	21
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und	

Schätzungsexperten .....	21
§ 16 <i>Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten</i> .....	21
§ 17 <i>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel</i> .....	22
V Vergütungen und Nebenkosten .....	23
§ 18 <i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger</i> .....	23
§ 19 <i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</i> .....	23
VI Rechenschaftsablage und Prüfung .....	25
§ 20 <i>Rechenschaftsablage</i> .....	25
§ 21 <i>Prüfung</i> .....	25
VII Verwendung des Ergebnisses und der Ausschüttungen.....	26
§ 22.....	26
VIII Publikationen des Immobilienfonds .....	26
§ 23.....	26
IX Umstrukturierung und Auflösung.....	26
§ 24 <i>Vereinigung</i> .....	26
§ 25 <i>Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung</i> .....	28
X Genehmigung und Änderung des Fondsvertrages .....	28
§ 26.....	28
XI Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	28
§ 27.....	28
TEIL 1: PROSPEKT .....	5
1. Informationen über den Immobilienfonds.....	5
1.1 <i>Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds</i> .....	5
1.2 <i>Anlageziele und Anlagepolitik des Immobilienfonds</i> .....	5
1.2.1. <i>Anlageziel</i> .....	5
1.2.2. <i>Anlagepolitik</i> .....	6
1.2.3. <i>Die wesentlichen Risiken</i> .....	6
1.3 <i>Der Einsatz der Derivate</i> .....	6
1.4 <i>Profil des typischen Anlegers</i> .....	6
1.5 <i>Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften</i> .....	6
2. Informationen über die Fondsleitung .....	8
2.1 <i>Allgemeine Angaben zur Fondsleitung</i> .....	8
2.2 <i>Delegation von Teilaufgaben</i> .....	8
2.3. <i>Ausübung von Mitgliedschafts- oder Gläubigerrechten</i> .....	8
3. Informationen über die Depotbank .....	9
4. Informationen über Dritte.....	10
4.1 <i>Zahlstellen in der Schweiz</i> .....	10
4.2 <i>Prüfgesellschaft</i> .....	10
4.3 <i>Schätzungsexperten</i> .....	10
5. Weitere Informationen.....	10
5.1 <i>Nützliche Hinweise</i> .....	10
5.2 <i>Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel</i> .....	10
5.3 <i>Vergütungen und Nebenkosten</i> .....	11
5.4 <i>Publikationen des Immobilienfonds</i> .....	13
5.5 <i>Versicherung der Immobilien</i> .....	13
5.6 <i>Verkaufsrestriktionen</i> .....	14
5.7 <i>Ausführliche Bestimmungen</i> .....	14
TEIL 2: Der Fondsvertrag.....	15
I Grundlagen.....	15
§ 1 <i>Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank 17</i> .....	15
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.....	15
§ 2 <i>Der Fondsvertrag</i> .....	15
§ 3 <i>Die Fondsleitung</i> .....	15

§ 4	<i>Die Depotbank</i> .....	16
§ 5	<i>Die Anleger</i> .....	18
§ 6	<i>Anteile und Anteilsklassen</i> .....	18
III	<b>Richtlinien der Anlagepolitik</b> .....	19
A	<b>Anlagegrundsätze</b> .....	19
§ 7	<i>Einhaltung der Anlagevorschriften</i> .....	19
§ 8	<i>Anlagepolitik</i> .....	19
§ 9	<i>Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel</i> .....	20
B	<b>Anlagetechniken und -instrumente</b> .....	20
§ 10	<i>Effektenleihe</i> .....	20
§ 11	<i>Pensionsgeschäfte</i> .....	21
§ 12	<i>Derivate</i> .....	21
§ 13	<i>Aufnahme und Gewährung von Krediten</i> .....	21
§ 14	<i>Belastung der Grundstücke</i> .....	21
C	<b>Anlagebeschränkungen</b> .....	21
§ 15	<i>Risikoverteilung und -beschränkungen</i> .....	21
IV	<b>Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten</b> .....	21
§ 16	<i>Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten</i> .....	21
§ 17	<i>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel</i> .....	22
V	<b>Vergütungen und Nebenkosten</b> .....	23
§ 18	<i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger</i> .....	23
§ 19	<i>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</i> .....	23
VI	<b>Rechenschaftsablage und Prüfung</b> .....	25
§ 20	<i>Rechenschaftsablage</i> .....	25
§ 21	<i>Prüfung</i> .....	25
VII	<b>Verwendung des Ergebnisses und der Ausschüttungen</b> .....	26
§ 22	.....	26
VIII	<b>Publikationen des Immobilienfonds</b> .....	26
§ 23	.....	26
IX	<b>Umstrukturierung und Auflösung</b> .....	26
§ 24	<i>Vereinigung</i> .....	26
§ 25	<i>Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung</i> .....	28
X	<b>Genehmigung und Änderung des Fondsvertrages</b> .....	28
§ 26	.....	28
XI	<b>Anwendbares Recht, Gerichtsstand</b> .....	28
§ 27	.....	28

## **TEIL 1: PROSPEKT**

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### **1. Informationen über den Immobilienfonds**

#### **1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds**

RESIDENTIA ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) (nachstehend der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Fondsvertrag wurde von der FidFund Management SA als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung von Cornèr Banca SA als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 20. März 2009 genehmigt.

Residentia wurde per 1. Februar 2021 von Fidfund Managment SA auf UBS Fund Management (Switzerland) AG übertragen. Zum gleichen Datum hin, wurde Cornèr Banca SA durch UBS Switzerland AG als Depotbank ersetzt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

#### **1.2 Anlageziele und Anlagepolitik des Immobilienfonds**

Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (Teil 2, § 7-15) ersichtlich.

##### **1.2.1. Anlageziel**

Das Anlageziel von RESIDENTIA besteht in der langfristigen Substanzerhaltung der Anlagen und in der Ausschüttung angemessener Erträge

### **1.2.2. Anlagepolitik**

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte, die in der Südschweiz gelegen sind. Unter «Südschweiz» sind dabei die Kantone Tessin und Graubünden zu verstehen, die beide der Schweizerischen Eidgenossenschaft angehören.

Der Immobilienfonds hält Immobilien hauptsächlich im direkten Grundbesitz.

Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften oder gemischt genutzte Liegenschaften

### **1.2.3. Die wesentlichen Risiken**

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, in Umweltrisiken, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.

#### **Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement**

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das *Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen.*

*Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.*

### **1.3 Der Einsatz der Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### **1.4 Profil des typischen Anlegers**

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

### **1.5 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften**

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupons ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus dem direkten Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung bzw. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

#### **FATCA**

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

**Die vorstehenden steuerlichen Erwägungen beziehen sich auf die derzeit bekannte Rechtslage und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, namentlich in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben.**

**Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder über die für sie relevanten Steuerfolgen zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.**

## **2. Informationen über die Fondsleitung**

### **2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG., Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

#### **Verwaltungsrat**

- Michael Kehl, Präsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter, Managing Director, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, unabhängiges Mitglied

#### **Geschäftsleitung**

- André Valente, Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène Del Cioppo, Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Development Products White Labelling Solutions
- Urs Fäs, Leiter Real Estate Funds
- Georg Pfister, Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Christel Müller, Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser, Leiter Compliance
- Beat Schmidlin, Leiter Legal Services

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2019 insgesamt 318 Wertschriftenfonds und 7 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 270 240 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

### **2.2 Delegation von Teilaufgaben**

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an Livit AG, Zürich delegiert. Die Liegenschaftenverwaltung zeichnet sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftenbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und der genannten Liegenschaftsverwaltung abgeschlossener Vertrag über die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Liegenschaften.

Ausgewählte Portfolio Management Funktionen (unterstützende Tätigkeiten wie Evaluations-, Due Diligence Dienstleistungen sowie Aufgaben im Kommunikationsbereich, jedoch keine den Investitionsentscheid betreffende Tätigkeiten) sowie ausgewählte unterstützende Asset Management Aufgaben (Liegenschaftsbewirtschaftung) sind an Pagani REAL ESTATE SA, Lugano, delegiert. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und REAL ESTATE SA abgeschlossener Vertrag.

### **2.3. Ausübung von Mitgliedschafts- oder Gläubigerrechten**

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.



Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfoliomanager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

### **3. Informationen über die Depotbank**

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 972 183 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 54 707 Mio. per 31. Dezember 2019 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 68 601 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank wurde bei den US-Steuerbehörden als «Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA» im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») registriert.

## **4. Informationen über Dritte**

### **4.1 Zahlstellen in der Schweiz**

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

### **4.2 Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Basel.

### **4.3 Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden unabhängigen Schätzungsexperten beauftragt:

Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH

Fabio Guerra, dipl. Arch. EPFL Lausanne

Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH

als Angestellte von Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich.

Wüest Partner AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien aus und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf.

Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und jedem Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

## **5. Weitere Informationen**

### **5.1 Nützliche Hinweise**

Valorennummer	10061233
Kotierung	An der SIX Swiss Exchange seit dem 30. November 2011
ISIN	CH0100612339
Rechnungsjahr	vom 1. Januar bis zum 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

### **5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann die Rückzahlung seines Anteils am Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten verlangen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Anlagefondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. Anlagefondsvertrag § 5 Ziff. 4).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile, gerundet auf CHF 0.01.

Gemäss Art. 64 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Im Hinblick auf die Ausgabe entspricht der Ausgabepreis dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Kommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Im Hinblick auf die Rücknahme entspricht der Rücknahmepreis dem am Bewertungstag berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf CHF 0.01 gerundet.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Höhe der Nebenkosten ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

Die Fondsleitung kann Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen jederzeit aussetzen oder zurückweisen.

Der Fonds ist seit dem 30. November 2011 an der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) kotiert. Vorbehaltlich der gesetzlichen Feiertage sind die Anteile täglich handelbar.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher. Als Market Maker fungiert Bank Julius Baer & Cie SA, Bahnhofstrasse 36, 8010 Zürich. Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

### **5.3 Vergütungen und Nebenkosten**

#### 5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- oder Ausland	Höchstens 5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- oder Ausland	Höchstens 5%

5.3.2 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 17 und § 18 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert	Höchstens 5%
Abzug vom Nettoinventarwert	Höchstens 5%

5.3.3 Die Nebenkosten gehen zu Lasten der Anleger, werden jedoch dem Fondsvermögen gutgeschrieben. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1%.

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 5.3.4 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

Der effektive Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

5.3.4 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- a) Die Mindestanlage in den massgeblichen Immobilienfonds;
- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind kollektive Kapitalanlagen des Promotors UBS. Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

5.3.5 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio (TER)) betrug:

Geschäftsjahr	(TER <sup>REF</sup> ) - GAV	(TER <sup>REF</sup> ) – MV (Market Value)
2017	0.92%	1.17%
2018	1.04%	1.23%
2019	0.83%	1.12%

TER<sub>REF</sub> GAV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Gross Asset Value

TER<sub>REF</sub> MV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Market Value

#### 5.3.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannter «soft commissions» abgeschlossen.

#### 5.3.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von der Fondsleitung selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- oder Rücknahmekommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

### **5.4 Publikationen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.ubs.com/realstate-switzerland](http://www.ubs.com/realstate-switzerland) abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

### **5.5 Versicherung der Immobilien**

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen..

## 5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Teilvermögen im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## 5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

## **TEIL 2: Der Fondsvertrag**

### **I Grundlagen**

#### **§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank 17**

1. Unter der Bezeichnung RESIDENTIA besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Kategorie Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, Zürich.

### **II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

#### **§ 2 Der Fondsvertrag**

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

#### **§ 3 Die Fondsleitung**

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbstständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Verteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie die Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet gegenüber dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Abweichung im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu den ständigen Experten des Immobilienfonds ein mit Schätzungen beauftragter Experte, der unabhängig von diesen ständigen Experten und ihrem Arbeitgeber, der Fondsleitung und der Depotbank des Immobilienfonds agiert, bestätigt, dass der Kaufpreis und der Verkaufspreis des Immobilienwertes ebenso wie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht, der Angaben über die verschiedenen erworbenen oder übertragenen Immobilienwerte sowie über ihren Wert am massgeblichen Stichtag der Rücknahme oder der Veräusserung ebenso wie den Schätzbericht des mit Schätzungen beauftragten ständigen Experten und den Marktkonformitätsbericht des Kauf- oder Verkaufspreises im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV enthält.

Die Prüfgesellschaft erteilt der Fondsleitung im Rahmen ihrer Prüfung einen Bestätigungsvermerk darüber, dass die im Fall von Immobilienanlagen gebotene besondere Treuepflicht eingehalten wurde.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die genehmigten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, wenn der Gegenwert nicht innerhalb der üblichen Fristen übertragen wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögenswerte der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögenswerten, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger.

Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren



und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Verteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
  - a) über eine angemessene Organisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögenswerte, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind,
  - b) regelmässig einer externen Überprüfung unterzogen wird, die gewährleistet, dass die Finanzinstrumente sich in seinem Besitz befinden,
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögenswerte so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch einen regelmässigen Abgleich zwischen dem Portfolio und den Konten jederzeit und eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können,
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung der an sie übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Die Verwahrung von Derivaten darf im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer übertragen werden. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt auf die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer hinzuweisen.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Abweichung im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zu den ständigen Experten des Immobilienfonds ein mit Schätzungen beauftragter Experte, der unabhängig von diesen ständigen Experten und ihrem Arbeitgeber, der Fondsleitung und der Depotbank des Immobilienfonds agiert, bestätigt, dass der Kaufpreis und der Verkaufspreis des Immobilienwertes ebenso wie die Transaktionskosten marktkonform sind.

Die Prüfgesellschaft erteilt der Fondsleitung im Rahmen ihrer Prüfung einen Bestätigungsvermerk darüber, dass die im Fall von Immobilienanlagen gebotene besondere Treuepflicht eingehalten wurde.

## **§ 5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger des Immobilienfonds RESIDENTIA ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung auf Anfrage jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfungsgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Anlagefonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist,
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann,
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

## **§ 6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen

unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

### **III Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A Anlagegrundsätze**

##### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der verschiedenen Anlagen und der Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen herzustellen.

##### **§ 8 Anlagepolitik**

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte die in der Südschweiz gelegen sind, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Unter «Südschweiz» sind dabei die Kantone Tessin und Graubünden zu verstehen, die beide der Schweizerischen Eidgenossenschaft angehören.  
Der Fonds Residentia hält Immobilien im direkten Grundbesitz Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften oder gemischt genutzte Liegenschaften. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt. Ferner kann sie bis zu einem Drittel des Fondsvermögens in ausschliesslich oder vorwiegend gewerblich genutzte Immobilien investieren.
2. Dieser Immobilienfonds darf Anlagen in folgende Vermögenswerte tätigen:
  - a) Immobilien und ihr Zubehör.

Als Immobilien gelten:

- Wohngebäude im Sinne von Immobilien, die zu Wohnzwecken dienen,
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Stockwerkeigentum,
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit Beginn der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Gebäude und Dienstbarkeiten).

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, die Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und ihrer Stimmen im entsprechenden Immobilienfonds vereinigt sind,

c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie an Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist;

d) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte,

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Anteil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten (von Schweizer Emittenten) oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, kurzfristige Verbindlichkeiten sowie Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu zwölf Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten der Kassenbestand, Post- und Bankguthaben, Forderungen aus Pensionsgeschäften auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten dürfen die Höchstgrenze der zulässigen Belastung gemäss § 14 Ziff. 2 nicht überschreiten.

5. Festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 24 Monaten dürfen als Garantie für die Finanzierung von Bauprojekten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

## **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

## **§ 12 Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

## **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

## **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung kann Immobilien verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Liegenschaften darf im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen.  
Zum Erhalt der Liquidität darf der Satz, mit dem alle Immobilien belastet werden können, vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes angehoben werden, solange die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Die Prüfungsgesellschaft nimmt anlässlich der Prüfung des Immobilienfonds Stellung zu diesem Thema.

## **C Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und -beschränkungen**

1. Die Anlagen sind abhängig von den Objekten, deren Nutzung, Alter, Art der Gebäude und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und angefangene Bauten: bis zu 30%,
  - b) Baurechtsgrundstücke: bis zu 30%,
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte: bis zu 10%,
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehen-den Markt gehandelt werden bis höchstens 25%;
  - e) die unter Buchstaben a und b genannten Anlagen dürfen zusammen 40% des Fondsvermögens nicht übersteigen.

## **IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten**

### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen

den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/ Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse kotierte oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristig festverzinslichen Effekten (Geldmarktinstrumente), welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Liegenschaften für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA-Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

## **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.  
Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen.  
Die Nebenkosten werden im Prospekt und vereinfachten Prospekt aufgeführt. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger**

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und vereinfachten Prospekt aufgeführt.

### **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens**

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale

Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren (Handänderungssteuern);
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung von Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen der Gründung, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusionen, Umstrukturierungen oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - g) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - i) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden;

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare weiterer Experten;
  - Kosten bzw. Aufwände bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
  - Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von maximal 5% des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
  - Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie im Rahmen der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
  - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
  4. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
  5. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten



Gebühren und Kosten zu reduzieren.

6. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die das Vermögen des Immobilienfonds investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

7. Für die Auszahlung des Liquidationserlöses im Falle der Auflösung berechnet die Fondsleitung eine Kommission von 0,50% des Fondsvermögens.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Leitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 3 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Verwendung des Ergebnisses und der Ausschüttungen**

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Leitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Fonds beträgt;
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Fonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikationen des Immobilienfonds**

### **§ 23**

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere eine Zusammenfassung wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger jedoch nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Mitteilungspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
- a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
    - die Rücknahmebedingungen;
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung.
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten ausser den in § 19 Ziff. 3 vorgesehenen Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile des Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Leitung des Immobilienfonds erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Fonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Anlagefonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch fristlose Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in ihren Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Liquidationserlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Liquidationserlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X Genehmigung und Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

1. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
2. Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Mitteilungspflicht ausgenommen sind.

## **XI Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

### **§ 27**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006.  
  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Februar 2021 in Kraft.

4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 24. September 2018.

*Fondsleitung*

**UBS Fund Management (Switzerland) AG**

---

---

*Depotbank*

**UBS Switzerland AG**

---

---