

Mitteilung an die Anleger von RESIDENTIA

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

UBS Fund Management (Switzerland) AG als Fondsleitung und UBS Switzerland AG als Depotbank beabsichtigen, den Fondsvertrag des vorgenannten Immobilienfonds unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA wie nachfolgend erläutert zu ändern:

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 3 Die Fondsleitung

Die genannten Ziffern des §3 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §3 bleiben inhaltlich unverändert:

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 Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger der Schätzungsexperten die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.»

2. § 5 Die Anleger

Die genannten Ziffern des §5 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §5 bleiben inhaltlich unverändert:

7. «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;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);
- d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.»

3. § 6 Anteile und Anteilklassen

Die genannten Ziffern des §6 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §6 bleiben inhaltlich unverändert:

2. «Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im in den Publikationsorganen bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 26.»

4. §18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Die genannten Ziffern des §18 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §18 bleiben inhaltlich unverändert:

2. «Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.»

5. §19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Die genannten Ziffern des §19 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §19 bleiben inhaltlich unverändert:

5. «Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 5 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
 - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;
 - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.»

6. § 20 Rechenschaftsablage

Die genannten Ziffern des §20 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §20 bleiben inhaltlich unverändert:

4. «Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung Leitung einen Halbjahresbericht.»

7. § 21 Prüfung

§21 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben).

«Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.»

8. VII Verwendung des Erfolges Ergebnisses und der Ausschüttungen

§ 22

Der §22 wird wie dargestellt geändert (Änderungen hervorgehoben).

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 Fondsleitung Leitung kann zusätzlich Zwischenausüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres 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 Immobilienfonds beträgt, und;
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Fonds-Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.»
2. «Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.»

9. VIII Publikationen des Immobilienfonds §23

Die genannten Ziffern des §23 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §23 bleiben inhaltlich unverändert:

1. «Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im

Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den im Publikationsorganen anzuzeigen.»

2. «Im Publikationsorgan 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 Publikationspflicht ausgenommen werden.»

10. IX Umstrukturierung und Auflösung §24 Vereinigung

Die genannten Ziffern des §24 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §24 bleiben inhaltlich unverändert:

8. «Die Fondsleitung Leitung des Immobilienfonds erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Fonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds Anlagefonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.»

11. §25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

Die genannten Ziffern des §25 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §25 bleiben inhaltlich unverändert:

4. «Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in ihren im Publikationsorganen.»

12. X Änderung des Fondsvertrages §26

§26 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Der weitere Wortlaut des §26 bleibt inhaltlich unverändert:

«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 Publikationspflicht Mitteilungspflicht ausgenommen sind.»

13. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

Die obenstehenden, dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt neben weiteren Aktualisierungen.

III. Weiteres Vorgehen

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2^{bis} KKV informieren wir darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA auf Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV beschränkt.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) darauf hin, dass sie gegen die oben unter

Abschnitt I. Ziff. 1-12 aufgeführten Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen oder unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag inkl. der Änderungen im Wortlaut, das Basisinformationsblatt sowie der letzte Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden.

Basel und Zürich, 07.03.2025

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich