

UBS (CH) Property Fund — Europe

Fonds de placement de droit suisse (type fonds immobiliers)

Le présent fonds de placement investit exclusivement dans l'immobilier étranger

Prospectus avec contrat de fonds intégré

1^{re} partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche informative de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (s'il est publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la fiche informative de base ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Fondation du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de UBS (CH) Property Fund – Europe a été établi par UBS Fund Management (Switzerland) SA en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de UBS Switzerland AG en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en 2016.

1.2 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est assujéti à aucun impôt sur le revenu ou sur le capital en Suisse.

Les fonds immobiliers détenant des propriétés directes constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les bénéfices issus de la propriété directe sont assujéti à l'impôt au niveau du fonds immobilier lui-même et ne sont donc pas imposables auprès du détenteur de parts. De même, les gains en capital issus de la propriété directe sont seulement imposables au niveau du fonds immobilier.

Les bénéfices issus des placements immobiliers sont assujéti à l'impôt sur le revenu dans les autres pays en vertu du droit fiscal national applicable, quelle que soit la forme, directe ou indirecte, de propriété des valeurs immobilières. Selon les conventions de double imposition conclues entre la Suisse et les autres pays européens, le droit d'imposition de ces revenus issus de la propriété foncière est aussi déterminé par le pays dans lequel se situe le bien immobilier.

Les bénéfices issus de la propriété directe en Suisse ou à l'étranger sont exonérés au niveau des investisseurs domiciliés en Suisse. Les bénéfices issus de la part de la fortune du fonds investie dans des valeurs à court terme servant un intérêt fixe ou autres capitaux disponibles à court terme aux fins de garantie des engagements ne sont pas exonérés, pas plus que tous les autres bénéfices issus des participations au fonds immobilier (qui correspondent fiscalement à des revenus de la fortune tels que le paiement de dividendes et d'intérêt des sociétés immobilières étrangères).

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction de fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les revenus du fonds immobilier sont assujéti à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%, indépendamment du fait qu'ils fassent l'objet d'une distribution ou d'un réinvestissement (capitalisation) des revenus. Les revenus issus de la propriété directe en Suisse et à l'étranger ne sont cependant pas assujéti à l'impôt anticipé, car le fonds est déjà soumis à l'impôt.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement en Suisse. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de

coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

Le fonds de placement est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat et vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions fiscales applicables à l'investisseur, notamment en fonction de son pays de domicile. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent de ce fait varier en fonction du pays en question. Les investisseurs potentiels sont donc tenus de s'informer de celles qui les concernent auprès de leur conseiller fiscal ou de leur fiduciaire. La direction de fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité pour les conséquences fiscales individuelles auprès de l'investisseur du fait de l'achat, de la vente ou de la détention de parts de fonds.

1.3 Exercice comptable

L'exercice s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

1.4 Société d'audit

La société d'audit est Ernst & Young SA, Bâle.

1.5 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment d'autres classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Les classes de parts suivantes existent:

- a) Classe de parts dénommée «(EUR) I»
- b) Classe de parts dénommée «(CHF hedged) I»

Les parts des classes de parts «(EUR) I» et «(CHF hedged) I» sont des parts à distribution soumises aux taux maximums des commissions de gestion et de la banque dépositaire indiqués au § 19, ch. 1 et 2.

Les parts de la classe de parts «(EUR) I» sont émises et rachetées dans l'unité de compte du fonds immobilier en euros (EUR) et celles de la classe de parts «(CHF hedged) I» en francs suisses (CHF). Les risques de change de la classe de parts «(CHF hedged) I», émise en CHF, sont largement couverts. Compte tenu de la couverture de change, les investisseurs ne peuvent pas participer à une éventuelle évolution positive du cours de change.

Les classes de parts ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe de parts réponde des engagements d'une autre classe de parts, même si

les coûts ne sont imputés en principe qu'à la classe de parts profitant d'une prestation définie.

1.6 Cotation et négoce

La direction du fonds garantit un négoce régulier des parts du fonds immobilier à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

1.7 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. La direction de fonds détermine le nombre prévu de parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs titulaires de parts, la méthode d'émission pour les droits de souscription et autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. Sous réserve de certaines conditions, la direction de fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant l'exercice (voir § 17, ch. 2 du contrat de fonds). L'investisseur qui souhaite un remboursement anticipé doit en faire la demande écrite lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

Conformément aux art. 64 LPCC et autres décrets légaux ainsi qu'aux directives Asset Management Association Switzerland (AMAS) relatives aux fonds immobiliers (www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts chargés des estimations indépendants accrédités par l'autorité de surveillance au moyen d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Ils sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la vente de biens fonciers appartenant à la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier doit être estimée par l'expert chargé des estimations. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds.

Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Le prix d'émission des parts d'une classe est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure au chiffre 1.11 ci-après.

Le prix de rachat des parts d'une classe est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la

commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure au chiffre 1.11 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 EUR ou 0,01 CHF.

La direction du fonds publie la valeur nette d'inventaire des parts du fonds dans l'organe de publication au moment où elle la communique à la banque ou aux entreprises d'investissement chargées du négoce régulier des parts en bourse.

1.8 Utilisation des produits

En principe, le produit net est distribué sans frais aux investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. En règle générale, les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement.

1.9. Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

L'objectif du fonds immobilier consiste principalement à générer un revenu durable ainsi qu'un accroissement de la valeur des biens immobiliers grâce à un portefeuille immobilier largement diversifié à l'échelle internationale et qui repose sur une gestion respectueuse des ressources non renouvelables et sur la lutte contre le changement climatique.

Grâce à un ancrage normatif, stratégique et opérationnel, le concept de développement durable joue un rôle essentiel dans toutes les décisions de la direction de fonds - qu'il s'agisse des fonds immobiliers gérés et des actifs immobiliers sous-jacents ou du développement de l'organisation.

1.9.2 Politique de placement

UBS (CH) Property Fund – Europe investit en premier lieu dans de l'immobilier de bureaux, de commerce, industriel et logistique dans l'Union européenne et dans les Etats membres de l'AELE (hors Suisse), ainsi que dans les pays membres du Royaume-Uni. Les investissements sont autorisés dans les pays dans lesquels l'estimation de la valeur vénale répond aux prescriptions suisses en la matière (voir chiffre 4.2).

Le fonds investit par ailleurs dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds.

Le fonds immobilier investit sur des sites établis ou prometteurs et vise, lors de la sélection des objets immobiliers, à obtenir une diversification appropriée par secteur, région, taille et locataires (affectation). Les conditions fiscales offertes dans les différents pays sont également prises en compte lors de la mise en œuvre de la politique de placement. Le portefeuille immobilier est géré selon les exigences du marché en cherchant, le cas échéant, à l'optimiser par le biais de modernisations, de restructurations ou de ventes. La pondération des pays d'investissement au sein de l'Union européenne et des Etats membres de l'AELE (hors Suisse), ainsi que dans les pays membres du Royaume-Uni se fait en tenant compte de la puissance économique des pays en question. Une part substantielle des valeurs immobilières est allouée à l'Allemagne. Les investissements se concentrent par ailleurs sur les principales économies d'Europe de l'ouest et particulièrement sur la France, la Grande-Bretagne, l'Italie, la Scandinavie et l'Espagne. Selon les spécificités des pays, la direction de fonds

peut détenir les valeurs immobilières, accessoires compris, directement ou indirectement par le biais d'une ou de plusieurs filiales ou entités ad hoc dans diverses juridictions afin d'établir une structure optimale. Le seul but des filiales est de détenir des placements (filiales comprises) pour le compte du fonds immobilier. La direction de fonds doit exercer le contrôle des filiales notamment par le biais du but, du contrôle, des droits de vote, etc. Ces filiales peuvent aussi être constituées sous forme de sociétés de holding qui investissent à leur tour indirectement dans des valeurs immobilières par le biais de sociétés immobilières. Dans la mesure où cela est exigé dans les pays d'investissement pour des raisons fiscales, réglementaires ou autres, des accessoires peuvent également être détenus par l'intermédiaire d'une société affiliée distincte. La direction de fonds doit exercer le contrôle de la société affiliée notamment par le biais du but, du contrôle, des droits de vote, etc.

La politique d'investissement durable est mise en œuvre **en intégrant** des critères de développement durable, notamment en ce qui concerne la conservation des ressources et la protection du climat dans les décisions d'investissement et dans la gestion des propriétés. Une évaluation interne du développement durable est effectuée lors du processus d'acquisition d'immeubles et au niveau des objets existants. Elle prend en compte des critères comme la qualité écologique, la substance de construction, les risques environnementaux physiques, les mesures d'efficacité opérationnelle et la sécurité. Pour le fonds immobilier, la direction de fonds a défini les **objectifs de développement durable** suivants («matrice d'objectifs»):

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e/m² de SL*/an): -50% jusqu'en 2030 (base: 2019)***
- Consommation d'énergie (kWh**/m² de SL/a): -30% jusqu'en 2040 (base: 2019)***
- Sources d'énergie renouvelables (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici 2040
- Labels (y c. certificats énergétiques) des immeubles: au moins 90% d'ici 2030
- Neutralité climatique (objectif de CO₂ net nul) du portefeuille: 100% d'ici 2050***
- Disponibilité des données: 100% d'ici 2030***

* SL = surfaces louables

** kWh = kilowatts-heures

*** En raison des transactions et des projets, il peut y avoir des écarts temporaires allant jusqu'à 5%.

La consommation d'énergie de l'ensemble du portefeuille est identifiée chaque année sur la base des factures d'énergie et déterminée sur la base des chiffres clés standard de l'industrie.

Les statistiques de consommation sont saisies par les gestions immobilières. Un contrôle de plausibilité est effectué à partir des données historiques internes afin d'identifier les données lacunaires et les erreurs de clés de répartition ou de saisie des factures.

Par ailleurs, les données de consommation sont corrigées selon la méthode degré-jour pour lisser les effets météorologiques et présenter la performance réelle du bâtiment.

Les chiffres clés relatifs sont indiqués par surface louable sur surface (SL).

Sur la base des valeurs de consommation, des surfaces louables et en tenant compte de la source d'énergie, une intensité d'émission est calculée pour chaque propriété et l'ensemble du portefeuille. La méthode utilisée est conforme au «Greenhouse Gas Protocol», le standard le plus courant à l'échelle mondiale pour la mesure et la gestion des émissions de gaz à effet de serre. Le GHG Protocol permet de comptabiliser et standardiser les mesures à des fins de reporting (www.ghgprotocol.org).

Les chiffres clés sont publiés dans le rapport annuel du fonds immobilier sur le site internet suivant:

<https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

De plus, la direction de fonds publie chaque année un rapport complet sur le développement durable:

<https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html>

La publication des chiffres clés et du rapport de développement durable répondent aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI) qui soutient le reporting transparent en matière de durabilité (www.globalreporting.org).

Les aspects au développement durable sont incorporés au processus décisionnel et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles. La direction de fonds suit les approches suivantes en matière de développement durable:

Intégration ESG

- Intégration d'aspects relatifs au développement durable aux décisions de placement et à l'acquisition des immeubles, notamment concernant le respect des ressources et la protection climatique; dans le cadre du processus d'acquisition, tous les immeubles sont soumis à une évaluation de leur durabilité. À cette occasion, des critères comme la qualité écologique, la substance de construction, les risques environnementaux physiques, les mesures d'efficacité opérationnelle et la sécurité font l'objet d'une évaluation interne de durabilité et influencent la décision d'achat. De plus, pour tous les immeubles nouvellement acquis, les possibilités d'optimisation sont identifiées de manière systématique et leur mise en œuvre est évaluée dans le cadre du programme d'investissement du fonds immobilier: La direction de fonds réduit la consommation d'eau dans les immeubles en installant de la plomberie économe et en n'utilisant que des équipements économes en eau et en énergie ou en planifiant et construisant de nouveaux immeubles conformément aux normes de durabilité les plus récentes afin d'optimiser la qualité et l'efficacité. Lors de l'utilisation de matériaux de construction, on vise à maximiser la recyclabilité et à réduire les émissions polluantes.
- La décarbonisation des immeubles existants est réalisée en continu et avec des projets de construction et d'assainissement, notamment par des mesures énergétiques visant à améliorer l'efficacité et par la promotion d'énergies renouvelables (p. ex. mise en place d'installations photovoltaïques permettant de produire de l'électricité durable à partir de sources d'énergie renouvelables et assainissements visant à améliorer l'efficacité énergétique et l'empreinte de CO₂); par des investissements dans des systèmes de chauffage renouvelables; toutes les nouvelles constructions reçoivent une certification énergétique externe (p. ex. DGNB, LEED, BREEAM).

Des mesures d'entretien des immeubles existants par l'identification de mesures d'optimisation grâce à la saisie et à

l'analyse de la consommation d'énergie; d'autres mesures d'optimisation sont définies en coopération avec les sociétés de gestion immobilière correspondantes.

Critères d'exclusion (Negative Screening)

concernant l'admission de locataires et la coopération avec des prestataires de services (p. ex. avant la conclusion de baux et lors de leur renouvellement, contrôle que les locataires commerciaux n'opèrent pas dans des secteurs non conformes comme l'industrie houillère, l'énergie nucléaire, l'armement, les divertissements pour adultes). Il n'y a aucune tolérance par rapport aux **critères d'exclusion**.

Des indications détaillées sur la politique de placement et ses restrictions figurent dans le contrat de fonds (voir Partie II, § 7 à 15).

1.9.3 L'utilisation des produits dérivés

La direction de fonds est autorisée à utiliser des produits dérivés exclusivement aux fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché. L'utilisation des produits dérivés ne saurait, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. L'approche Commitment I vient en application dans la mesure du risque.

L'utilisation de dérivés est limitée aux positions réduisant l'engagement. Dans son effet économique, elle est comparable à la vente d'un sous-jacent ou à la diminution d'un engagement (emprunt).

Du fait de la procédure de mesure des risques appliquée, l'engagement de dérivés n'exerce ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspond à une vente à découvert.

La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps, sur la fortune du fonds, les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

Seules des formes de base de dérivés peuvent être utilisées. Celles-ci sont décrites plus en détail au § 12 du contrat de fonds.

La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (over-the-counter). Les conditions cadres à observer en lien avec les opérations dérivées OTC sont précisées au § 12 du contrat de fonds.

La Stratégie de garantie dans le cadre d'opérations avec des instruments financiers dérivés est la suivante:

Les opérations avec des instruments financiers dérivés peuvent engendrer des risques de contre-partie. Ces risques sont minimisés comme présenté ci-dessous:

Niveau de garantie:

La garantie d'opérations sur dérivés est régie par les prescriptions applicables relatives au traitement de ces types d'opération. Les opérations sur dérivés traitées de manière centralisée font toujours l'objet d'une garantie. Son niveau et son étendue reposent sur les règles correspondantes de la contrepartie centrale ou de la chambre de compensation. La valeur des garanties échangées doit durablement correspondre au minimum à la valeur de remplacement des opérations sur dérivés.

S'agissant des opérations sur dérivés non traitées de manière centralisée, la direction de fonds ou ses mandataires peuvent conclure des accords de garantie mutuelle avec les contreparties. En outre, certaines garanties peuvent être évaluées avec une décote. Cette décote est basée sur la volatilité des marchés et sur la probable possibilité de liquidation de la garantie.

Les types de garantie suivants sont autorisés:

- Actions, pour autant qu'elles soient négociées en bourse ou sur un autre marché ouvert au public, qui disposent d'une liquidité élevée et font partie d'un indice majeur.
- Les ETF cotés sous la forme de fonds en valeurs mobilières, d'autres fonds en investissements traditionnels régis par le droit suisse ou d'OPCVM, sont assimilés à des actions à condition qu'ils reproduisent un indice susmentionné et qu'ils répliquent physiquement l'indice. Les ETF à réplication synthétique basés sur des swaps ne sont pas autorisés.
- Obligations, pour autant qu'elles soient négociées en bourse ou sur un autre marché ouvert au public et que leur émetteur dispose d'une notation de crédit de premier rang. Aucune notation n'est requise pour les emprunts d'Etat des Etats-Unis, du Japon, du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de la Suisse (y c. les Länder et les cantons).
- Les bons et obligations du Trésor négociables avec une garantie d'Etat sont assimilés à des emprunts d'Etat, pour autant que l'Etat ou l'émission bénéficie d'une notation de crédit de premier rang ou qu'ils aient été émis par les Etats-Unis, le Japon, le Royaume-Uni, l'Allemagne ou la Suisse (y c. les Länder et les cantons).
- Fonds du marché monétaire, pour autant qu'ils se conforment à la directive AMAS ou à la directive du CERVM relative aux fonds du marché monétaire, qu'ils incluent une option de rachat quotidien et qu'ils soient de qualité supérieure ou qu'ils soient considérés par la direction de fonds comme de qualité supérieure.
- Liquidités (Cash Collateral), pour autant qu'elles soient libellées dans une monnaie librement convertible.

Marges de garantie:

Pour la garantie de dérivés non décomptés de manière centralisée, les décotes minimales suivantes s'appliquent (% de décote par rapport à la valeur de marché), pour autant qu'un accord de garantie avec la contrepartie soit conclu:

- | | |
|---|------|
| - Liquidités | 0% |
| - Emprunts d'Etat ayant une échéance résiduelle jusqu'à 1 an | 1-3% |
| - Emprunts d'Etat ayant une échéance résiduelle de 1 à 5 ans | 3-5% |
| - Emprunts d'Etat ayant une échéance résiduelle de 5 à 10 ans | 4-6% |
| - Emprunts d'Etat ayant une échéance résiduelle de plus de 10 ans | 5-7% |

Les garanties en espèces peuvent être réinvesties comme suit avec les risques suivants

Les garanties en espèces doivent toujours être réinvesties dans la même monnaie que celle des garanties reçues.

La direction de fonds surveille régulièrement les risques résultant du réinvestissement des garanties en espèces. Néanmoins, ces placements sont soumis à un risque de crédit et la valeur peut être affectée par des fluctuations de la valeur. En outre, un certain risque de liquidité ne peut être exclu.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la clôture de chaque exercice et à chaque émission de parts en euro.

La valeur nette d'inventaire de la part d'une classe résulte de la quote-part à la valeur vénale de la fortune du fonds revenant à la classe en question, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier attribués à cette classe ainsi que des impôts vraisemblablement prélevés en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation de cette même classe. Il y a arrondi à 0,01 EUR.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Parts de la classe de parts «(EUR) I»: Commission de gestion de la direction de fonds	au maximum 1.5% p.a.
Parts de la classe de parts «(CHF hedged) I»: Commission de gestion de la direction de fonds	au maximum 1.5% p.a.

La commission est utilisée pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières et pour la gestion de portefeuille du fonds immobilier.

Par ailleurs, les prestations suivantes de tiers sont ainsi rémunérées:

- Certaines fonctions de gestion de portefeuille
- Asset Management

Par ailleurs, des rabais sont payés sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au chiffre 1.11.3 du prospectus.

Parts de la classe de parts «(EUR) I»:

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,1% p.a.

Parts de la classe de parts «(CHF hedged) I»:

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,1% p.a.

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés au § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués de la commission de gestion de la direction de fonds ainsi que de la commission de la

banque dépositaire figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en:

Exercice	(TER ^{REF}) - GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2018/2019		
Classe de parts (EUR) I	n/a	n/a
Classe de parts (CHF hedged) I	0.5%	n/a
2019/2020		
Classe de parts (EUR) I	n/a	n/a
Classe de parts (CHF hedged) I	1.0%	n/a
2020/2021		
Classe de parts (EUR) I	n/a	n/a
Classe de parts (CHF hedged) I	0.83%	n/a
2021/2022		
Classe de parts (EUR) I	n/a	n/a
Classe de parts (CHF hedged) I	0.88%	n/a

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction de fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur les commissions de la direction de fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la direction de fonds sont les suivants:

- a) l'apport minimum dans les fonds immobiliers «UBS (CH) Property Fund» et «Residentia»; Il n'est possible de demander des rabais que pour les titres détenus dans «UBS (CH) Property Fund» et «Residentia» pour lesquels l'investisseur est le seul ayant droit juridique et économique et qu'il ne détient ou n'investit pas pour le compte de tiers. Cette condition est également remplie si un investisseur détient son portefeuille dans «UBS (CH) Property Fund» et «Residentia» par le biais de divers dépôts (également auprès de banques tierces) et/ou mandats au sein et en dehors d'UBS. En revanche, l'apport collectif de l'investissement minimum («agrégation» ou «addition») dans les fonds immobiliers dénommés «UBS (CH) Property Funds» et «Residentia» est autorisé dans les cas exclusifs suivants et est déterminant pour le calcul du montant du rabais correspondant, étant entendu que les rabais ne peuvent être cumulés:
- Entreprises domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963, CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance professionnelle, le/les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement le fonds de pension précité. Sont également pris en compte dans l'agrégation susmentionnée les fonds de prévoyance que l'institution de prévoyance propre à l'entreprise a versés dans une fondation collective ou qui sont gérés par une fondation collective. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963, CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés;
 - Compagnies d'assurance domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963, CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la ou les compagnies d'assurance susmentionnée(s), ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette compagnie d'assurance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la compagnie d'assurance précitée. Sont également pris en compte l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance professionnelle, le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour l'institution de prévoyance,

dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement le fonds de pension précité. Sont également pris en compte dans l'agrégation susmentionnée les fonds de prévoyance que l'institution de prévoyance propre à l'entreprise a versés dans une fondation collective ou qui sont gérés par une fondation collective. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963, CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés;

- Institutions de prévoyance qui ont pour objet la prévoyance professionnelle, y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance précitée. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963, CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés.

- b) l'existence d'une convention écrite avec UBS, par exemple une convention de rabais, qui régit les autres détails.

Les critères exposés aux lettres a) et b) doivent être satisfaits de façon cumulative. Les placements collectifs de capitaux ou les directions de fonds ainsi que d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, qui investissent dans ce fonds immobilier ne sont pas autorisés à demander des rabais; sont exclus de cette disposition les fonds à investisseur unique visés à la lettre a).

A la demande de l'investisseur, la direction de fonds communautaire gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire au maximum 5%

et/ou des distributeurs en Suisse lors de l'émission de parts de la classe de parts «(EUR) I»

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse lors de l'émission de parts de la classe de parts «(CHF hedged) I» au maximum 5%

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse lors du rachat de parts de la classe de parts «(EUR) I» au maximum 2%

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse lors du rachat de parts de la classe de parts «(CHF hedged) I» au maximum 2%

1.11.5 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds immobilier suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 17 et § 19 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire:
au maximum 5 %

Déduction de la valeur nette d'inventaire:
au maximum 5 %

1.11.6 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

1.11.7 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Concernant les placements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la direction de fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction de fonds est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte, aucune commission d'émission ou de rachat au sens du § 19, ch. 10 du contrat de fonds n'est imputée.

1.12 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, la fiche informative de base et les rapports annuels ou semestriels sont disponibles gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique

UBS (CH) Property Fund – Europe est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur⁽¹⁾ au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

1.14 Les risques essentiels

Les risques énoncés ci-après à titre d'exemple ne constituent pas une liste exhaustive.

Risques liés à l'immobilier

Généralités:

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché européen de l'immobilier et les changements des conditions spécifiques aux sites (p. ex. législation et fiscalité, cours de change, stabilité politique et éventuelles difficultés y relatives à faire valoir des droits ou obligations), la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, les risques environnementaux / charges anciennes, la concurrence et la fixation des prix.

Ces risques spécifiques existent aussi pour les investissements dans des valeurs immobilières détenus par des sociétés immobilières. Il convient en outre de tenir compte du fait qu'en cas d'acquisition de participations dans des sociétés immobilières, ces dernières peuvent être liées par des engagements difficilement reconnaissables.

Le fonds immobilier est également exposé à des risques liés au développement durable (voir le paragraphe ci-dessous). La survenance des risques précités peut avoir des répercussions réellement ou potentiellement négatives sur la valeur des investissements, et donc sur la situation patrimoniale, financière et bénéficiaire du fonds immobilier et sa réputation.

De tels risques ne peuvent pas être complètement exclus.

Risques liés à l'évolution de la valeur:

L'évolution de la valeur de placements immobiliers dépend de nombreux facteurs qui échappent au contrôle de la direction de fonds et de la banque dépositaire. Citons à titre d'exemple les changements défavorables des conditions-cadres économiques, les conditions défavorables sur les marchés locaux et les risques liés à l'acquisition, au financement, à la possession, à l'exploitation et à la vente d'immeubles. Les placements immobiliers sont évalués par l'expert accrédité chargé des estimations au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Risques dus à une liquidité restreinte de marché:

Selon la situation du marché, les placements immobiliers peuvent être globalement illiquides. Il peut arriver qu'il n'y ait pas de véritable marché pour ces placements. Il n'est donc pas garanti qu'il existe une demande pour chaque bien au moment où ce dernier doit être vendu.

Risques liés aux capitaux empruntés:

Le fonds immobilier financera une partie de ses investissements immobiliers au moyen de capitaux de tiers. Le recours à des capitaux de tiers augmente la sensibilité des investissements aux facteurs conjoncturels défavorables tels que l'augmentation des taux d'intérêt, un ralentissement économique ou une détérioration d'un placement immobilier ou de son marché.

Risques liés au développement durable:

À l'heure actuelle, il n'y a pas de définition standardisée du développement durable en Suisse («taxonomie du développement durable»). Il existe donc un risque que les critères de développement durable ne coïncident pas avec une éventuelle future taxonomie du développement durable.

Le changement climatique et ses répercussions comportent potentiellement des risques financiers. Les risques climatiques de nature financière peuvent être répartis en deux catégories: les risques physiques et les risques de transition. Les risques physiques naissent par exemple quand les dommages aux immeubles augmentent en raison de catastrophes naturelles d'origine climatique. Des risques de transition naissent par exemple de mesures prises dans le cadre de la politique climatique. Dans la mesure du possible, les effets de risques physiques par exemple sont couverts par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

Les critères de développement durable définis par la direction de fonds (voir ci-dessus) permettent aussi de réduire les risques de transition parce que la consommation d'énergie du portefeuille est mesurée et divulguée à l'aide de chiffres clés définis (voir chiffre 1.9.2).

De plus, la direction de fonds prend en compte les risques liés au développement durable pertinents dans ses décisions de placement dans le cadre de son processus d'investissement et les évalue en continu.

1.15 Gestion du risque de liquidité / Indications concernant le processus relatif à la gestion de liquidité

Conformément aux dispositions en vigueur du contrat de fonds de placement, l'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et présente par conséquent les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier en vue du rachat de parts respectivement de la diminution de la fortune nette. Les outils et modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios ainsi que de procéder à des tests de stress.

2 Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle. Elle exerce des activités liées aux fonds de placement depuis sa fondation en 1959 en tant que société anonyme.

¹ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée vaut pour les deux sexes.

2.2 Autres indications sur la direction

Au 31 décembre 2022, la direction du fonds gérait un total de 407 fonds en valeurs mobilières et 8 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours total de 302 081 millions de CHF..

En outre, la direction de fonds fournit notamment les prestations suivantes:

- Services d'administration pour placements collectifs de capitaux;
- représentation de placements collectifs de capitaux étrangers.

2.3 Gestion et administration

Conseil d'administration

- Michael Kehl, président, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Dr. Daniel Brüllmann, vice-président, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Francesca Gigli Prym, Managing Director, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Dr. Michèle Sennhauser, Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebler, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo, Directeur
- Georg Pfister, Directeur adjoint et Responsable Process, Platform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs, Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller, Responsable Corporate Governance & Risk Management
- Thomas Reisser, Responsable Compliance

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève à 1 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à 100%. UBS Fund Management (Switzerland) SA est une filiale détenue à 100% par UBS Group SA.

2.5 Délégation de tâches partielles

Les sous-tâches suivantes ont été déléguées:

- Certaines fonctions de gestion de portefeuille (activités de support dans la perspective du portefeuille ainsi que tâches d'évaluation ou de Due Diligence, mais aucune activité concernant la décision d'investissement) Achat et vente d'immeubles
- Construction & Development
- Asset Management (gestion immobilière)
- Facility management et entretien technique des immeubles

Les modalités précises d'exécution des sous-tâches sont fixées dans un contrat conclu entre l'entité UBS concernée et la direction de fonds (UBS Fund Management (Switzerland) SA):

- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Immobilier (France) S.A.
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Asset Management (Italia) SGR SpA
- UBS Europe SE, sucursal en España
- UBS Asset Management (UK) Ltd

La gestion immobilière et l'entretien technique sont délégués aux sociétés suivantes:

Belgique	BNP Paribas Real Estate Avenue Louise 235, Louizalaan 1050 Bruxelles
Allemagne	Wevato GmbH Bockenheimer Landstr. 101 60325 Frankfurt
Italie	Cushman & Wakefield Via Filippo Turati 16/18 20121 Milano
Pays-Bas	CBRE B.V. Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam
Norvège	Malling & Co. Forvaltning AS Dronning Mauds gate 15 Postboks 1883 Vika 0124 Oslo
Espagne	Cushman & Wakefield Passeig de Gràcia, 56 - 7ª Planta 08007 Barcelona

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Dans tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction de fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3 Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

UBS Switzerland AG est une société d'UBS Group SA. Forte d'un total du bilan consolidé de 1 104 364 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 57 218 millions d'USD au 31 décembre 2022, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Il emploie 72 597 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction de fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses. La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines comme Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets en la matière, «FATCA»).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont: UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich et ses agences en Suisse.

4.2 Expert chargé des estimations

Avec l'accord de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté Wüest Partner AG, Zurich, en tant qu'expert chargé des estimations.

Wüest & Partner AG est une société disposant d'une longue expérience dans le domaine des estimations immobilières et

qui connaît les marchés. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) SA et Wüest Partner AG.

Au sein de Wüest Partner AG, les responsables principaux suivants ont été mandatés:

- Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., ingénieur EPFZ
- Pascal Marazzi-de Lima, architecte EPFZ
- Christoph Axmann, MRICS, Master of Engineering en ingénierie industrielle, Certified Real Estate Investment Analyst

A l'étranger, l'expert chargé des estimations peut faire appel à des auxiliaires pour l'estimation de biens fonciers étrangers. Il garantit une estimation de la valeur des valeurs immobilières répondant aux prescriptions suisses au moyen d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Il veille aussi à ce que les auxiliaires satisfassent à tout moment aux exigences de l'art. 64, al. 2 LPCC ainsi qu'aux exigences de l'autorité de surveillance. L'expert est tenu d'informer la direction de fonds lorsqu'il fait appel aux services d'auxiliaires. Outre la vérification continue des estimations de valeur faites par l'expert et les auxiliaires sur place, la direction de fonds peut, de manière aléatoire, procéder à des contrôles extraordinaires indépendants sur site.

5 Autres informations

5.1 Remarques utiles

Classe de parts	Numéro de valeur	ISIN
«(EUR) I»	n/a	n/a
«(CHF hedged) I»	14539972	CH0145399728
Unité de compte	Euro (EUR)	

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet à l'adresse www.ubs.com/real-estate-switzerland.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds auprès de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les valeurs d'inventaire nettes sont publiées chaque jour d'émission et de rachat de parts. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment sur le site de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels audités.

5.3 Assurance des immeubles

Tous les immeubles détenus en propriété par le présent fonds immobilier sont assurés contre les dommages d'incendie et de dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de loyers résultant de dommages d'incendie et de dégâts des

eaux. Les dégâts causés par des tremblements de terre et leurs conséquences ne sont pas assurés.

5.4 Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des Etats-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou livrées aux investisseurs qui sont des US Persons.

Une US Person est toute personne qui:

- (i) est un ressortissant américain au sens de l'article 7701(a)(30) de l'« Internal Revenue Code » des Etats-Unis de 1986, tel que modifié, et des réglementations du Trésor promulguées dans ce cadre ;
- (ii) est une US Person au sens de la réglementation S du «Securities Act» des Etats-Unis de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) n'est pas une personne non américaine au sens de la règle 4.7 des réglementations de la Commodity Futures Trading Commission des Etats-Unis (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv) ;
- (iv) réside aux Etats-Unis au sens de la règle 202(a)(30)-1 de l'«Investment Advisers Act» des Etats-Unis de 1940, tel que modifié; ou
- (v) est un trust, une entité ou toute autre structure créé(e) dans le but de permettre à des investisseurs américains d'investir dans le présent fonds de placement.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ou la transmission de parts à des personnes physiques ou morales dans des pays ou régions déterminés.

6 Autres informations sur les placements

6.1 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'une protection partielle contre l'inflation.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Partie II Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction de fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination UBS (CH) Property Fund – Europe, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier») au sens de l'art. 25 et suivants en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent des comptes sur les placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent et informent sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues de la part de tiers telles que des commissions, des courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer à des tiers des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes ayant les aptitudes, connaissances et expériences nécessaires pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées et disposant des autorisations requises. Elle assure l'instruction et la surveillance minutieuses de ces tiers.

La direction de fonds répond de l'accomplissement de ses tâches de surveillance et défend les intérêts des investisseurs lors du transfert de tâches.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de portefeuille disposant des autorisations requises.

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction de fonds a droit aux commissions prévues aux § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds garantit à l'investisseur que les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds de placement.
8. La direction de fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier.

Dans des cas individuels justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par l'expert permanent du fonds immobilier chargé des estimations, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de cet expert et son employeur mais aussi de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

À l'issue de la transaction, la direction de fonds établit un rapport avec des indications sur les différentes valeurs mobilières acquises ou transférées ainsi que sur leur valeur à la date de référence de l'acquisition ou de la cession, accompagné du rapport d'expertise de l'expert permanent chargé des estimations ainsi que du rapport sur la conformité au marché des prix de vente ou d'achat établi par l'expert chargé des estimations indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c OPCC.

Dans le cadre de son audit de la direction de fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

La direction de fonds mentionne, dans le rapport annuel du fonds immobilier, les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, en particulier les cédulas hypothécaires non gagées et les actions de sociétés immobilières lorsque cela est applicable dans les juridictions étrangères. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut ouvrir des comptes auprès de tiers pour la gestion courante de valeurs immobilières.

2. Elle garantit que, pour les transactions qui se rapportent à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transférée durant les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si tel n'est pas le cas, et elle exige de la contrepartie la compensation pour les actifs concernés si c'est possible.
3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes nécessaires de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif en garde des différents placements collectifs de capitaux.
Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur les placements collectifs de capitaux qu'ils conservent et informent sur tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations perçues de la part de tiers, telles que des commissions, des courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle surveille et vérifie si le dépositaire tiers ou central qu'elle mandate:
 - a) dispose d'une organisation d'entreprise appropriée, de garanties financières et des qualifications techniques requises par le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
 - b) est soumis à des audits externes réguliers et s'il est ainsi assuré que les instruments financiers sont en sa possession;
 - c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à pouvoir les identifier à tout moment comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen d'ajustements réguliers des positions par la banque dépositaire;
 - d) respecte les dispositions qui s'appliquent à la banque dépositaire en matière de réalisation des tâches qui lui sont déléguées et de prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée conformément au paragraphe précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Est exclue de cette disposition la garde obligatoire à un endroit où la délégation à un tiers

- ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance n'est pas possible, notamment du fait de dispositions légales ayant force obligatoire ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être informés dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres soumis à la surveillance.
6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux §§ 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier.

Dans des cas individuels justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par l'expert permanent du fonds immobilier chargé des estimations, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de cet expert et son employeur mais aussi de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

Dans le cadre de son audit de la direction de fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont réputés liés qu'au paiement des parts pour lesquelles ils ont souscrit. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de

sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la direction leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois et peuvent exiger le remboursement en espèces de leur part au fonds immobilier.

Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice.

6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les différences de temps entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts.

Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune totale du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la

classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Il existe actuellement les classes de parts suivantes: «(EUR) I» et «(CHF hedged) I». Les parts des classes de parts «(EUR) I» et «(CHF hedged) I» sont des parts à distribution soumises aux taux maximums des commissions de gestion et de la banque dépositaire indiqués au § 19, ch. 1 et 2. Les parts de la classe de parts «(EUR) I» sont émises et rachetées dans l'unité de compte du fonds immobilier en euros (EUR) et celles de la classe de parts «(CHF hedged) I» en francs suisses (CHF). Les risques de change de la classe de parts «(CHF hedged) I», émise en CHF, sont largement couverts. Compte tenu de la couverture de change, les investisseurs ne peuvent pas participer à une éventuelle évolution positive du cours de change.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.
6. La direction de fonds doit intimer aux investisseurs qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe de parts la restitution de leurs parts dans les 30 jours civils au sens du § 17 ou de les échanger contre des parts d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'investisseur ne donne pas suite à cette requête, la direction de fonds doit, en collaboration avec la banque dépositaire, effectuer un échange forcé au sens du § 5, ch. 6 dans une autre classe de parts ou, si cela se révèle irréalisable, un rachat forcé des parts concernées.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement au sens du § 8, la direction observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux principes et aux limites, exprimées en pour cent, ci-après. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent

être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit respecter les restrictions de placement selon § 15.

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers de l'Union européenne et des Etats membres de l'AELE (hors Suisse), ainsi que dans les pays membres du Royaume-Uni, c'est-à-dire dans des immeubles et accessoires, mais également dans des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et le bail de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés.

En outre, la direction de fonds peut mettre en place, pour l'administration du fonds immobilier, des filiales ou entités ad hoc dans diverses juridictions dont le seul but est de détenir des placements pour le fonds immobilier. Dans la mesure où cela est exigé dans les pays d'investissement pour des raisons fiscales, réglementaires ou autres, des accessoires peuvent également être détenus par l'intermédiaire d'une société affiliée ou entité ad hoc distincte («société d'objets mobiliers / d'accessoires»).

Les valeurs immobilières sont en premier lieu investies dans des immeubles à usage commercial (commerces et immeubles exclusivement ou principalement affectés à un usage commercial ou terrains affectés à un usage commercial) ou à usage mixte avec une part prépondérante d'usage commercial. Les acquisitions portent en premier lieu sur de l'immobilier de bureaux, de commerce, industriel et logistique.

UBS (CH) Property Fund – Europe peut détenir des valeurs immobilières en propriété directe ou indirecte. La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction de fonds puisse exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.

2. Le présent fonds immobilier peut investir dans:
 - a) des immeubles et accessoires
Par immeuble inscrit au nom de la direction de fonds dans un registre équivalent au registre foncier suisse ou pour lequel un relevé de propriété conforme à la législation en vigueur dans la juridiction en question peut être produit, on entend:
 - a. les immeubles d'habitation au sens d'immeubles à usage d'habitation,
 - b. les immeubles à usage commercial,

- c. les immeubles à usage mixte,
- d. les propriétés par étage,
- e. les terrains à bâtir (y compris les immeubles voués à la démolition) et immeubles en cours de construction; les terrains non bâtis doivent être viabilisés et prêts pour construction immédiate et disposer d'un permis de construire valable. L'exécution des travaux de construction doit pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire;
- f. les terrains en droit de superficie (y compris les immeubles et les servitudes immobilières);

- b) des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et le bail de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés;
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) suisses et étrangers ainsi que les sociétés et certificats d'investissement immobilier libellés dans toutes les monnaies, échangés en bourse ou sur un autre marché public réglementé ouvert au public. Les fonds immobiliers étrangers doivent être soumis à des dispositions équivalentes à celles applicables aux fonds immobiliers suisses.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19 ch. 10, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels;
 - e) des valeurs immobilières étrangères dont la valeur peut être estimée de manière satisfaisante selon les règles suisses d'estimation de la valeur vénale; les valeurs immobilières étrangères doivent avoir une structure juridique qui équivaut aux formes juridiques mentionnées aux lettres a) a.-f., b) et d) ci-dessus.
3. Selon les spécificités des pays, les valeurs immobilières, accessoires compris, peuvent être détenues en propriété directe ou indirecte par le biais d'une ou de plusieurs filiales ou entités ad hoc dans diverses juridictions afin d'établir une structure optimale. Le seul but des filiales est de détenir des placements (filiales comprises) pour le compte du fonds immobilier. La direction de fonds doit exercer le contrôle des filiales notamment par le biais du but, du contrôle, des droits de vote, etc. Ces filiales peuvent aussi être constituées sous forme de sociétés de holding qui investissent à leur tour dans des valeurs immobilières par le biais de filiales et/ou sociétés immobilières. En ce qui concerne la société d'objets mobiliers / d'accessoires, la direction de fonds doit exercer le contrôle de la société notamment par le biais du but, du

contrôle, des droits de vote, etc. Le but d'une société d'objets mobiliers / d'accessoires est exclusivement limité à la location et/ou au bail d'accessoires au sens de l'art. 644, al. 2, CC, qui, d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, c'est-à-dire de l'immeuble concerné, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci et qu'il y a joints, adaptés ou rattachés pour le service de la chose. Ce lien intrinsèque et cette connexité se traduisent par le rattachement de la société d'objets mobiliers / d'accessoires à l'immeuble au sens où le but ou la vocation de la société d'objets mobiliers / d'accessoires se limite exclusivement à l'acquisition, la détention, la location, le bail et la vente des objets mobiliers / accessoires au profit des immeubles concernés du fonds immobilier. La société d'objets mobiliers / d'accessoires ne peut exister séparément d'un ou de plusieurs immeubles. Le Conseil d'administration de la direction de fonds désigne les membres des organes directeurs suprêmes des filiales, qui sont en règle générale majoritairement composés de personnes autorisées à signer ou de collaborateurs de la direction de fonds.

Lorsque seule une composition paritaire de l'organe directeur suprême avec des membres locaux est envisageable pour des questions de dispositions légales nationales dans le pays d'investissement cible, il faut veiller à ce que la voix décisive revienne directement ou indirectement au conseil d'administration de la direction de fonds ou aux personnes autorisées à signer ou aux collaborateurs de la direction de fonds. Lorsque le droit local n'attribue pas de voix décisive, la décision doit revenir au propriétaire principal des participations locales. Dans ce cas, le fonds immobilier doit détenir les filiales à 95% au minimum et la part résiduelle du capital et des voix doit être détenue par des sociétés qui sont liées à la direction de fonds. Si, pour éviter des désavantages, les personnes autorisées à signer ou les collaborateurs de la direction de fonds doivent être minoritaires au sein de l'organe directeur suprême de la filiale, la direction de fonds veille à ce que leurs possibilités d'exercer une influence soient garanties par un autre moyen.

Les filiales détiennent exclusivement des placements pour le compte du fonds immobilier et les dispositions du présent contrat de fonds relatives au fonds immobilier s'appliquent par analogie à tous les placements des filiales. Pour les besoins de la comptabilité, les placements des filiales sont considérés de manière consolidée avec les placements du fonds immobilier.

4. La direction de fonds est autorisée à faire exécuter des travaux de construction pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction et d'assainissement de l'immeuble, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains à bâtir et les bâtiments en construction pour autant que le coût de l'investissement ne dépasse pas de ce fait la valeur vénale estimée.

5. La direction de fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif du fonds immobilier consiste principalement à générer un revenu durable ainsi qu'un accroissement de la valeur des biens immobiliers grâce à un portefeuille immobilier largement diversifié à l'échelle internationale et qui repose sur une gestion respectueuse des ressources non renouvelables et sur la lutte contre le changement climatique.

Les aspects relatifs au développement durable sont incorporés au processus décisionnel selon les approches de développement durable «**Intégration ESG**» et «**Critères d'exclusion**» qui sont décrites au chiffre 1.9.2 du prospectus et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles.

Pour le fonds immobilier, la direction de fonds a défini les **objectifs de développement durable** suivants («matrice d'objectifs»):

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e/m² de SL*/an): -50% jusqu'en 2030 (base: 2019)***
- Consommation d'énergie (kWh**/m² de SL/a): -30% jusqu'en 2040 (base: 2019)***
- Sources d'énergie renouvelables (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici 2040
- Labels (y c. certificats énergétiques) des immeubles: au moins 90% d'ici 2030
- Neutralité climatique (objectif de CO₂ net nul) du portefeuille: 100% d'ici 2050***
- Disponibilité des données: 100% d'ici 2030***

* SL = surfaces louables

** kWh = kilowatts-heures

*** En raison des transactions et des projets, il peut y avoir des écarts temporaires allant jusqu'à 5%.

6. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et capitaux disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la direction de fonds doit conserver une part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs à court terme servant un intérêt fixe ou de capitaux disponibles à court terme. Elle est autorisée à détenir ces valeurs et ces capitaux dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. On entend par engagements les crédits souscrits, les dettes résultant de la marche des affaires ainsi que tout engagement découlant de parts dénoncées.
3. On entend par valeurs à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance d'une durée ou durée résiduelle de douze mois maximum.
4. On entend par capitaux disponibles à court terme la trésorerie ainsi que les avoirs en banque à vue et à terme d'une durée de douze mois maximum ainsi que les promesses fermes de limite de crédit d'une banque pouvant représenter jusqu'à 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit doivent tenir compte du seuil maximal de la mise en gage autorisée en vertu du § 14 ch. 2.

5. Pour garantir de futurs projets de construction, le fonds immobilier est autorisé à détenir des valeurs à revenu fixe d'une durée ou durée résiduelle pouvant aller jusqu'à vingt-quatre mois.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La direction de fonds est autorisée à utiliser des produits dérivés aux fins de couverture des risques de taux d'intérêt, de change, de crédit et de marché. Elle veille à ce que l'utilisation de dérivés ne conduise pas, par son effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du contrat de fonds, du prospectus ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds en valeurs mobilières. De plus, les sous-jacents des dérivés doivent être admis à titre de placements pour les compartiments correspondants conformément à ce contrat de fonds.
Les dérivés ne peuvent être utilisés en relation avec des placements collectifs de capitaux qu'à des fins de couverture de change. Demeure réservée la couverture de risques de marché, de taux et de crédit en matière de placements collectifs de capitaux, dans la mesure où les risques sont clairement définissables et mesurables.
2. L'approche Commitment I vient en application dans la mesure du risque. L'engagement de dérivés n'exerce ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspond à une vente à découvert.
3. Seules des formes de base de dérivés (c.-à-d. au sens strict) peuvent être utilisées, à savoir:
 - a) options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
 - b) le credit default swap (CDS);
 - a. le swap dont les paiements dépendent linéairement et de manière non-path dependent de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
 - b. le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4. Dans son effet économique, l'engagement de dérivés correspond soit à une vente (positions diminuant l'engagement), soit à un achat (positions augmentant l'engagement) d'un sous-jacent.
5.
 - a. Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
 - b. Une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est
 - calculé par un service externe, indépendant;
 - représentatif des placements servant de couverture;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c. La direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements.
 - d. Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
6. Pour les dérivés augmentant l'engagement, l'équivalent de sous-jacents doit être couvert en permanence par des moyens proches des liquidités conformément aux dispositions de l'art. 34 al. 5 OPC-FINMA. L'équivalent du sous-jacent est calculé pour les futures, options, forwards et swaps selon l'annexe 1 de l'OPC-FINMA.
7. Lors de la compensation des positions en dérivés, la direction de fonds doit respecter les règles suivantes:
 - a. Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, quelle que soit l'échéance des dérivés (netting) si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, pour autant que les risques importants ne soient pas négligés et que le montant imputable des dérivés soit calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
 - b. Pour les opérations de couverture dont les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, la compensation («hedging») est seulement possible, sous réserve des règles précitées à la lettre a, pour autant que l'opération sur dérivé ne repose pas sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Le dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit aussi être efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
 - c. Nonobstant les dispositions de la lettre b, les dérivés qui sont utilisés aux seules fins de couverture des risques de change et qui n'entraînent pas d'effet de levier ni n'impliquent des risques de marché supplémentaires peuvent être compensés lors du calcul de l'engagement total.
 - d. Les opérations de couverture au moyen de dérivés sur taux sont autorisées. Les emprunts convertibles

- ne doivent pas être pris en compte lors du calcul de l'engagement en dérivés.
8. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (over-the-counter).
 9.
 - a. La direction de fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter une solvabilité élevée.
 - b. Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
 - c. Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix doit être acceptée. Des dérogations à ce principe sont possibles pour des raisons de répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat tels que la solvabilité ou les prestations de la contrepartie d'une autre offre apparaissent globalement plus avantageuses pour les investisseurs. Par ailleurs, il est possible de renoncer à titre exceptionnel à obtenir des offres auprès de deux contreparties au moins lorsque cela est dans le meilleur intérêt des investisseurs. Les motifs de la dérogation, la conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
 - d. Dans le cadre d'une opération OTC, la direction de fonds ou ses mandataires sont tenus d'accepter uniquement des sûretés qui remplissent les exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une solvabilité élevée; par ailleurs, les sûretés ne doivent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, être traitées à un prix transparent en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans la gestion des sûretés, la direction de fonds ou ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences stipulées à l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs. Une diversification des émetteurs est considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les dérogations pour les placements garantis ou émis par des institutions de droit public conformément à l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction de fonds ou ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. La garde par un tiers dépositaire soumis à surveillance à la demande de la direction de fonds est admise si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.
 10. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des restrictions de placement légales et contractuelles (limites maximales et minimales), être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
 11. Le prospectus contient d'autres indications sur:
 - l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
 - l'effet de l'utilisation de dérivés exercé sur le profil de risque du fonds de placement;
 - les risques de contrepartie de dérivés;
 - les dérivés sur crédit;
 - la stratégie en matière de sûretés.
- ### § 13 Emprunts et octroi de crédits
1. La direction de fonds n'est pas autorisée à octroyer des crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances envers les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage contractuels.
 2. La direction de fonds est autorisée à contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.
- ### § 14 Mise en gage des immeubles
1. La direction de fonds est autorisée à mettre en gage des immeubles et à transférer les droits de gage en guise de garantie.
 2. La mise en gage de l'ensemble des immeubles ne peut toutefois pas dépasser un tiers en moyenne de la valeur vénale.

Afin de garantir la liquidité, la mise en gage peut, à titre exceptionnel et temporaire, être portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient protégés. Le cas échéant, la société d'audit doit prendre position, dans le cadre de son audit du fonds immobilier, sur les conditions au sens de l'art. 96, al. 1bis OPCC.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition et limitation des risques

1. Les placements doivent être répartis selon les objets, leur affectation, leur âge, la nature des bâtiments et leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix biens fonciers au minimum. Les lotissements construits selon un concept architectural commun ainsi que les parcelles moyennes sont considérés comme un seul bien foncier.
3. La valeur vénale d'un bien foncier ne peut pas excéder 25% de la fortune du fonds.
4. Dans le cadre de la politique de placement énoncée au § 8, la direction de fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a. au maximum 30% dans des terrains à bâtir, objets voués à la démolition inclus, et des immeubles en cours de construction;
 - b. au maximum 30% dans des terrains en droit de superficie ;
 - c. au maximum 10% dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage contractuels;
 - d. au maximum 25% dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que les sociétés d'investissement immobilier et achat de certificats immobiliers échangés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
 - e. au maximum 40% au total dans les placements énoncés sous a et b ci-dessus.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat de parts et expert chargé des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert chargé des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et la quote-part des différentes classes est déterminée à la valeur vénale en euro à la clôture de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts
2. La direction de fonds fait contrôler par l'expert chargé des estimations la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de l'exercice, ainsi qu'à l'émission de parts. Lors de l'émission de parts, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation si l'estimation existante ne date pas de plus de six mois. À cette fin, elle mandate, avec l'accord de l'autorité de surveillance, une personne morale en tant qu'expert chargé des estimations. Les immeubles doivent être visités par l'expert chargé des estimations au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/la vente de biens fonciers, la direction de fonds les fait préalablement estimer. Lors de la vente, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation si la dernière estimation ne date pas de plus de trois mois et si la situation n'a pas changé de manière importante.

À l'étranger, l'expert chargé des estimations peut faire appel à des auxiliaires pour l'estimation des valeurs

immobilières étrangères. La responsabilité finale incombe toujours à l'expert suisse chargé des estimations. L'expert chargé des estimations veille à ce que l'estimation réponde aux prescriptions suisses en matière d'estimation de la valeur vénale et à ce que les auxiliaires satisfont à tout moment aux exigences de l'art. 64, al. 2 LPCC ainsi qu'aux exigences de l'autorité de surveillance. L'expert chargé des estimations est tenu d'informer la direction de fonds lorsqu'il fait appel aux services d'auxiliaires. Les immeubles doivent être visités par l'expert chargé des estimations ou ses auxiliaires au moins tous les trois ans.

3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le chiffre 3 ci-avant.
5. La valeur d'instruments à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés à une bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs à la Poste et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est réalisée conformément à la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS.
8. L'évaluation des terrains constructibles ou des immeubles en cours de construction se fait selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les immeubles en cours de construction comptabilisés à la valeur vénale à la fin de l'exercice.
9. La valeur nette d'inventaire de la part d'une classe résulte de la quote-part à la valeur vénale de la fortune du fonds revenant à la classe en question, réduite

d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier attribués à cette classe, divisée par le nombre de parts en circulation de cette même classe. Il y a arrondi à 0,01 EUR.

10. Les quotes-parts à la valeur vénale de la fortune nette du fonds (fortune du fonds, moins les engagements) revenant aux différentes classes de parts sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes de parts (lorsque celle-ci intervient en même temps) ou lors de la première émission d'une autre classe sur la base des résultats entrant pour chaque classe de parts dans le fonds. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors de chaque événement suivant:
 - a) lors de l'émission et du rachat de parts;
 - b) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions échus ou courus) aux différentes classes de parts, pour autant que les engagements des différentes classes de parts en pour cent de leur valeur nette d'inventaire soient différents, à savoir lorsque (i) des taux de commission différents sont appliqués pour les différentes classes ou si (ii) des charges de frais spécifiques aux classes de parts sont imputées;
 - c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution de produits ou de gains en capital aux différentes classes de parts, pour autant que les produits ou gains en capital résultent de transactions intervenant seulement en faveur d'une classe ou de plusieurs classes de parts, mais toutefois pas proportionnellement à leur quote-part à la fortune du fonds.

§ 17 Emission et rachat de parts et négoce

1. L'émission de parts est possible à tout moment; elle ne peut toutefois se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts et leur paiement s'effectuent conformément au § 5, ch. 5. La direction de fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci lorsque
 - a) l'investisseur en fait la demande écrite lors de la résiliation;
 - b) les demandes de tous les investisseurs souhaitant un remboursement anticipé peuvent être satisfaites.Par ailleurs, la direction de fonds garantit le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'une entreprise d'investissement. Le prospectus règle les détails.
3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part calculée selon le § 16.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant

versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et la fiche informative de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous chiffre 5, let. a) à c) ci-dessus, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et la fiche informative de base.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse, représentant conjointement 2% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux appliqué de cas en cas est publié dans le prospectus et la fiche informative de base.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction de fonds perçoit, par ailleurs, en faveur de la fortune du

fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par l'investissement des capitaux versés ou par la vente de la part des placements correspondant aux parts dénoncées (voir le § 17, ch. 3). Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et la fiche informative de base.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de portefeuille et la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission maximale sur la fortune moyenne du fonds conformément aux précisions ci-après (commission de gestion de la direction de fonds).

- Classe de parts «(EUR) I»:
Commission de gestion annuelle maximale au maximum 1,5%
- Classe de parts «(CHF hedged) I»:
Commission de gestion annuelle maximale au maximum 1,5%

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, la banque dépositaire facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission annuelle maximale conformément aux précisions ci-après (commission de la banque dépositaire):

- Classe de parts «(EUR) I»:
Commission annuelle maximale de la banque dépositaire au maximum 0,1%
- Classe de parts «(CHF hedged) I»:
Commission annuelle maximale de la banque dépositaire au maximum 0,1%

Le taux effectivement appliqué de la commission de la banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

3. La commission ne contient pas les rémunérations et frais annexes suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:

- a) frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, les commissions, les impôts et les taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
- b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement de fonds immobiliers;
- c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
- d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation

avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;

- e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - g) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
 - h) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de portefeuille ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
 - frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocat, les frais de notaire ainsi que les autres émoluments et impôts;
 - les courtages usuels du marché payés à des tiers dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
 - coûts et charges concernant la gestion des différents immeubles à hauteur de 8% au maximum des revenus locatifs annuels bruts;
 - les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public, les frais de prestations de service et de service d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché et ne sont pas imputés à des tiers;
 - les honoraires des experts chargés des estimations et d'éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - frais de médiation du crédit et coûts liés à la gestion de crédits;
 - coûts et commissions concernant une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier.
 5. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exercées par des tiers:
 - a) Achat et vente de bien-fonds, jusqu'à 2% maximum du prix d'achat ou de vente;

- b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations, jusqu'à 3% maximum des coûts de construction.
6. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
 7. Les frais mentionnés sous ch. 3 let. a et ch. 4 premier lemme sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
 8. Les prestations que les sociétés immobilières fournissent aux membres de leur administration, à la direction ainsi qu'au personnel doivent être prises en compte dans les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit aux termes du § 19.
 9. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds immobilier. En revanche, ils peuvent accorder des rabais conformément aux dispositions du prospectus pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
 10. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.
- La commission de gestion du fonds cible peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est l'euro (EUR).
2. L'exercice annuel s'étend du 1er juillet au 30 juin.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. La direction de fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois suivant l'expiration du premier semestre de l'exercice.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Asset Management Association Switzerland AMAS. Un rapport succinct de

la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

1. Le revenu net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice dans l'unité de compte correspondante de la classe de parts concernée (EUR/CHF). La direction de fonds peut en outre procéder à des versements intermédiaires issus des produits.

Jusqu'à 30% du revenu net de l'exercice en cours peut en outre être reporté à compte nouveau en plus du report de l'exercice précédent.

Il peut être renoncé à une distribution et le produit net total peut être reporté à compte nouveau dans les conditions suivantes:

- le produit net de l'exercice en cours et les reports de produits issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et
2. - le produit net de l'exercice en cours et les reports de produits issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du placement collectif de capitaux.
3. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans cet organe de publication sont notamment résumées des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction de fonds publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» des classes de parts à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique cité dans le prospectus. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment dans le média électronique cité dans le

prospectus et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels révisés.

4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche informative de base ainsi que le rapport annuel ou semestriel peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

X. Restructuration et dissolution

§ 27 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et de droits, la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et
 - de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs
 - les conditions de rachat
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts des fonds immobiliers concernés pour une durée déterminée, si le regroupement est susceptible de prendre plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement

contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds reprenneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.

5. La direction de fonds publie les modifications prévues du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en particulier l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire valoir, auprès de l'autorité de surveillance et dans les 30 jours suivant la publication, des objections contre les modifications envisagées au contrat de fonds de placement ou de demander le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance la fin du regroupement et publie sans délai l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenneur. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds en dénonçant le contrat de fonds de placement sans délais.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier est liquidé sans délai. Le

versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

XI. Modifications du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de regrouper des classes de parts ou de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la publication. La direction de fonds informe les investisseurs, dans la publication, des modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et l'établissement de la conformité légale par la FINMA.

En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent par ailleurs demander le paiement en espèces de leurs parts dans le respect des délais contractuels. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XII. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014. Le for judiciaire est au siège de la direction.
2. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et établit leur conformité légale.

3. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version allemande fait foi.
4. Le présent contrat entre en vigueur le 7 juin 2023 et remplace la version du 10 novembre 2022.

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Bâle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zurich

UBS Fund Management (Switzerland) SA et UBS Switzerland AG sont des filiales d'UBS Group SA
© UBS 2023. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

