

# UBS (CH) Property Fund — Direct Urban

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobiliers»

Prospectus avec contrat de fonds intégré

## Partie I 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 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de UBS (CH) Property Fund – Direct Urban a été établi par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) AG avec l'accord de la banque dépositaire UBS Switzerland AG, et approuvé pour la première fois par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en 2012.

#### 1.2 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. 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 assujétiés à l'impôt au niveau du fonds 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. L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds immobilier. Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les revenus et les gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de sociétés immobilières ainsi que d'autres valeurs patrimoniales distribués au moyen d'un coupon séparé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en portant le montant du revenu

correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les considérations fiscales se basent sur la situation juridique et la pratique en vigueur actuellement. Toute modification de la législation et de la jurisprudence ou de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservée.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Échange 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 du 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 comptable s'étend du 1<sup>er</sup> 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 de part.

### **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**

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 du 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 du 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 à l'art. 64 de la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC) et aux autres dispositions légales, ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers (lien: [www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.ch)), les biens immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance selon 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 les experts. 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 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 sous le chiffre 1.11 du prospectus ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, émoluments, courtages conformes au marché, 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 sous le chiffre 1.11 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 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 au négociant en valeurs mobilières chargés du négoce régulier des parts en bourse.

### **1.8 Utilisation des produits**

En principe, le revenu 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 de placement du fonds immobilier**

#### **1.9.1 Objectif de placement**

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat.

La durabilité est au cœur de toutes les décisions de la direction du fonds au travers de l'ancrage normatif, stratégique et opérationnel – aussi bien en ce qui concerne les fonds immobiliers gérés et les valeurs mobilières sous-jacentes que le développement continu de l'organisation.

#### **1.9.2 Politique de placement**

UBS (CH) Property Fund - Direct Urban investit en premier lieu dans des valeurs immobilières dans des zones urbaines en Suisse et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds. Le fonds immobilier détient des immeubles principalement en propriété directe.

La politique de placement durable est mise en œuvre au travers de l'**intégration** de critères de durabilité dans les décisions de placement et la gestion des immeubles, en particulier la préservation des ressources et la protection du climat. Une analyse de durabilité interne est appliquée dans le cadre du processus d'achat des immeubles et des projets de construction. Elle prend en compte des critères tels que la qualité environnementale, la nature des bâtiments, les risques environnementaux physiques, les mesures d'efficacité opérationnelle ainsi que la sécurité. La direction du fonds a fixé les

**objectifs de durabilité** suivants (la « grille des objectifs ») pour le fonds immobilier :

- Émissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE\*/an): -50% d'ici 2030 (par rapport à 2019)\*\*\*
- Consommation énergétique (kWh\*\*/m<sup>2</sup> de SRE/an): -30% d'ici 2040 (par rapport à 2019)\*\*\*
- Sources d'énergie renouvelables (part du portefeuille en %) : au moins 50% d'ici 2040
- Label de construction (y compris certification énergétique) pour les immeubles: au moins 90% d'ici 2030
- Neutralité climatique (objectif zéro émission nette) du portefeuille: 100% d'ici 2050\*\*\*
- Données sur le taux de couverture: 100% d'ici 2030\*\*\*

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

\*\*\* Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

La consommation énergétique du portefeuille global est identifiée chaque année sur la base des factures énergétiques et publiée au travers d'indicateurs propres au secteur.

Les données de consommation sont saisies par les administrations. Un contrôle de vraisemblance est réalisé d'après les valeurs d'expérience internes, pour identifier les manques de données, les erreurs dans les clés de répartition, ainsi que les erreurs de saisie des factures.

De plus, les données de consommation sont pondérées du nombre de degrés-jour afin d'atténuer les facteurs météorologiques et de représenter la performance effective du bâtiment.

Les indicateurs relatifs sont indiqués par surface de référence énergétique (SRE). La SRE est calculée d'après la surface locative (SL) et appliquée selon une clé fixe par type d'occupation des sols.

- Usage résidentiel:  $SRE = SL * 1,2$
- Usage commercial:  $SRE = SL * 1,4$

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et le portefeuille global à l'aide des données de consommation et de la SRE, et en tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol »; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport ([www.ghgprotocol.org](http://www.ghgprotocol.org)).

Les indicateurs sont publiés dans le rapport annuel du fonds immobilier sur les sites Web suivants:

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

La direction du fonds publie en outre chaque année un rapport de durabilité complet.

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

La publication des indicateurs et l'établissement du rapport de durabilité satisfont aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI), un cadre qui garantit la transparence des rapports de durabilité établis ([www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)).

Les indicateurs sont publiés dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel et appliquées durant tout le cycle de vie de l'immeuble. La direction du fonds respecte les approches durables suivantes:

#### Intégration ESG

- Intégration des questions de durabilité dans les décisions de placement et la gestion des immeubles, notamment en ce qui concerne la préservation des ressources et la protection du climat; dans le cadre du processus d'achat, tous les immeubles sont soumis à une analyse de durabilité. Celle-ci applique des critères tels que la qualité environnementale, la nature des bâtiments, les risques environnementaux physiques, les mesures d'efficacité opérationnelle ainsi que la sécurité, et influe sur la décision d'achat. Des possibilités d'optimisation sont également systématiquement identifiées pour tous les immeubles nouvellement acquis et leur mise en œuvre est analysée au regard de la planification des investissements du fonds immobilier: La direction du fonds réduit la consommation d'eau des bâtiments grâce à des robinets économes en eau, en n'utilisant que des modèles d'appareils efficaces sur le plan énergétique et de l'eau ou en concevant et en construisant des bâtiments qui respectent les dernières normes de durabilité. En ce qui concerne la qualité et l'efficacité dans l'utilisation des matériaux, la recyclabilité maximale et la réduction des émissions nocives sont recherchées.
- Des mesures de décarbonisation sont sans cesse mises en œuvre dans les projets de construction, de même que lors des travaux de construction et de réhabilitation, notamment par l'adoption de mesures énergétiques destinées à améliorer l'efficacité énergétique et par la promotion des énergies renouvelables (p. ex. pose de panneaux photovoltaïques pour une production d'électricité durable à partir de sources d'énergie renouvelables et rénovations destinées à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone); investissements dans des systèmes de chauffage à base d'énergies renouvelables; toutes les nouvelles constructions obtiennent une certification énergétique indépendante (p. ex. DGNB, GEAK, Minergie, SGNI).
- Dans les projets de construction, des mesures d'entretien sont prises en identifiant des mesures d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique; d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes.

Critères d'**exclusion** (Negative Screening)

En ce qui concerne l'admission des locataires et la coopération avec les prestataires de service (p. ex. vérification des locataires commerciaux, avant la conclusion du contrat et lors du renouvellement des contrats de bail à loyer, quant à leur appartenance à des secteur non conformes, comme l'industrie du charbon, le nucléaire, l'armement, les divertissements pour adultes). Une tolérance zéro s'applique en ce qui concerne les 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 du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

### 1.10 Valeur nette d'inventaire

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

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à 0,01 CHF.

### 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 de placement)

Commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds au maximum 1% par an

Cette commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune du fonds immobilier ainsi que pour l'indemnisation des services de la banque dépositaire.

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

Le § 19 du contrat de fonds indique les rémunérations et frais accessoires qui ne sont pas compris dans la commission forfaitaire de gestion.

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

#### 1.11.2 Total des frais sur encours (TER)

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait (à partir de la cotation en novembre 2015):

Exercice	(TER <sup>REF</sup> ) - GAV	(TER <sup>REF</sup> ) - VM (valeur de marché)
2020/2021	0,78%	0,85%
2021/2022	0.78%	0.86%
2022/2023	0.78%	1.06%

#### 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 du 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 du 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 du 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 exclusivement dans les cas 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). À la demande de l'investisseur, la direction du fonds communique 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 de placement)**

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger au maximum 5%

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger au maximum 2%

#### **1.11.5 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 18 et § 19 du contrat de fonds de placement)**

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 partage des frais («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)**

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La direction du 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 du fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction du 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. 6 du contrat de fonds n'est imputée.

#### **1.12 Accès aux 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 du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

#### **1.13 Forme juridique du fonds de placement**

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobilier» 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 du

fonds s'engage à faire participer l'investisseur<sup>(1)</sup> 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 cocontractante conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat du fonds de placement.

### 1.14 Les risques essentiels

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

#### 1.14.1 Risques généraux

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché suisse de l'immobilier, la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, la concurrence et la fixation des prix. Le fonds immobilier est également exposé à des risques liés à la durabilité (voir ch. 1.14.2 ci-dessous). La survenue des risques précités peut avoir des conséquences négatives significatives, réelles ou potentielles, sur la valeur des investissements, et donc sur la situation et les performances financières et la trésorerie, ainsi que sur la réputation du fonds immobilier.

Ces risques ne sauraient être totalement exclus.

#### 1.14.2 Risques liés à la durabilité

Il n'existe actuellement pas de définition standardisée de la durabilité en Suisse («taxonomie verte»). Les critères de durabilité présentent le risque de ne pas être conformes à une éventuelle future taxonomie verte.

Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en deux catégories: les risques physiques et les risques liés à la transition. Les risques physiques existent lorsque, par exemple, les dommages causés à un bien s'amplifient à cause de catastrophes naturelles induites par le climat. Les risques liés à la transition découlent par exemple des mesures de politique climatique adoptées. Les conséquences des risques physiques sont dans la mesure du possible garanties par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

Les critères de durabilité définis par la direction du fonds (voir ci-dessus) permettent dans le même temps de réduire les risques liés à la transition, en mesurant la consommation énergétique du portefeuille et en les comptabilisant au moyen des indicateurs établis (voir § 8 du contrat de fonds).

La direction du fonds intègre par ailleurs les risques liés à la durabilité pertinents dans ses décisions de placement et les évalue en continue, dans le cadre de son processus d'investissement.

### 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 du fonds

### 2.1 Indications générales sur la direction du fonds

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

### 2.2 Autres indications sur la direction du fonds

Au 31 décembre 2022, la direction de fonds gérait en Suisse un total de 407 fonds en valeurs mobilières et 8 fonds immobiliers, représentant un encours total de 302 081 millions de CHF. En outre, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes:

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

### 2.3 Organes d'administration et de direction

#### Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
- Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vice-président
- Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Francesca Gigli Prym, Membre
- Managing Director, UBS Fund Management (Luxembourg) SA, Luxembourg
- Dr. Michèle Sennhauser, Membre
- Executive Director, UBS Asset Management (Switzerland) AG, Zurich
- Franz Gysin, Membre indépendant
- Werner Strebel, Membre indépendant

#### Directoire

- Eugène Del Cioppo, Directeur
- Urs Fäs, Real Estate Funds
- Christel Müller, Business Risk Management
- Georg Pfister, Directeur Général Adjoint et Operating Office, Finance & HR
- Thomas Reisser, Responsable Compliance & Operational Risk Control

<sup>1</sup> Par souci de lisibilité, seule la forme masculine est employée. La terminologie utilisée fait foi pour les deux sexes.

- Matthias Börlin, Admin, Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz, Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut, Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer, Corporate Services
- Hubert Zeller, White Labelling Solutions Suisse

## 2.4 Capital souscrit et versé

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

## 2.5 Transfert de tâches

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont délégués à Wincasa SA, Winterthour, à Livit SA, Zurich, à Apleona Schweiz AG, Wallisellen, à Privera SA, Berne ainsi qu'à de Rham & Cie S.A., Lausanne. Toutes ces sociétés de gérance se distinguent par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et les gérances immobilières précitées.

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

La direction du 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 du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Lorsque des affaires de routine sont prévues, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou d'en déléguer l'exercice à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres sujets 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 du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. À cet effet, elle peut utiliser des informations fournies par la banque dépositaire, le gérant du portefeuille, la société ou des conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers ou parues dans la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer à l'exercice des droits attachés à sa qualité de sociétaire ou 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 du groupe UBS Group SA. Forte d'un bilan consolidé de 1 104 364 millions de USD et de fonds propres déclarés de 57 218 millions de USD au 31 décembre 2022, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle 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 dépositaire tiers ou central en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Cette disposition ne s'applique pas en cas de dépôt imposé dans un lieu où il est impossible de confier la garde à un dépositaire tiers ou central soumis à une surveillance, en particulier en raison de dispositions de droit impératives ou des modalités du produit de placement.

en cas de garde par des dépositaires tiers ou centraux, la direction du fonds n'est plus propriétaire exclusive des valeurs mobilières déposées, elle en est seulement copropriétaire. Si les dépositaires tiers et centraux ne sont en outre pas soumis à la surveillance, il est probable qu'ils ne répondent pas, sur le plan organisationnel, aux exigences imposées aux banques suisses. La banque dépositaire répond des préjudices causés par son mandataire si elle n'est pas en mesure de justifier qu'elle a agi avec la vigilance commandée par les circonstances lors du choix, de l'instruction et de la surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting 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, «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 Experte chargée des estimations

La direction du fonds a confié la mission d'experte chargée des estimations à Wüest Partner AG, Zurich, avec l'approbation de l'autorité de surveillance.

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) AG et Wüest Partner AG.

Au sein de Wüest Partner AG, les responsabilités principales ont été confiées comme suit:

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

## 5 Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

N° de valeur	19294039
ISIN	CH0192940390
Unité de compte	franc suisse (CHF)

### 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 par ailleurs être consultées sur Internet à l'adresse [www.ubs.com/realestate-switzerland](http://www.ubs.com/realestate-switzerland).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du 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](http://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](http://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 Restriction de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

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

Est qualifié(e) d'US Person:

- (i) une United States Person au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'US Internal Revenue Code de 1986, dans sa version en vigueur, et Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une US Person au sens de la Regulation S de la loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) aucune Non-United States Person au sens de la Rule 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Rule 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940, dans sa version en vigueur; 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 du 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 de placement

### 6.1 Profil de l'investisseur typique

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 du fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination UBS (CH) Property Fund — Direct Urban, 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 du fonds incombe à UBS Fund Management (Switzerland) AG, 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 du 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 du 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 ainsi que les distributions de bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du 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 toutes les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent, et informent de l'ensemble des taxes et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que de rémunérations perçues de tiers, en particulier des commissions, rabais et autres avantages sur les valeurs patrimoniales.
3. Pour assurer une gestion appropriée, la direction du fonds peut déléguer les décisions de placement ainsi que d'autres tâches. Elle mandate exclusivement des personnes qui disposent des compétences, des connaissances et de l'expérience nécessaires à cette activité ainsi que des autorisations requises à cet effet. Elle instruit et surveille minutieusement les tiers impliqués.

La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et préserve les intérêts des investisseurs lors du transfert de tâches. .

La direction du fonds répond des agissements de personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres agissements.

Les décisions de placement peuvent uniquement être déléguées à des gestionnaire d'actifs qui disposent de l'autorisation requise.

4. Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction peut soumettre les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du 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 a droit aux commissions prévues dans les § 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 du fonds garantit à l'investisseur que les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de placement.
8. La direction du 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 particuliers 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'experte permanente chargée des estimations du fonds immobilier, une experte chargée des estimations, indépendante non seulement de celle-ci et de leurs employeurs, mais aussi de la direction 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 du fonds établit un rapport contenant 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 des experts chargés des estimations permanents ainsi que du rapport sur la conformité au marché des prix de vente ou d'achat établi par les experts chargés des estimations indépendants au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c, OPCC. Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers. La direction du 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 cédules hypothécaires non gagées, le cas échéant, et les actions de sociétés immobilières. 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 du 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 loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent toutes les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent des informations appropriées sur les placements collectifs de capitaux qu'ils conservent, et informent de l'ensemble des taxes et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que de rémunérations perçues de tiers, en particulier des commissions, rabais et autres avantages sur les valeurs patrimoniales.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un dépositaire tiers ou central en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle contrôle et surveille que le dépositaire tiers ou central qu'elle a mandaté:

- dispose d'une organisation de l'exploitation appropriée, de garanties financières et des qualifications spécialisées pour le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
- est soumis à un contrôle externe régulier garantissant que les instruments financiers sont en sa possession;
- 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;
- respecte les dispositions qui s'appliquent à la banque dépositaire en matière de réalisation des tâches qui lui sont confiées et de prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond des préjudices causés par son mandataire si elle n'est pas en mesure de justifier qu'elle a agi avec la vigilance commandée par les circonstances lors du choix, de l'instruction et de la surveillance. Les risques liés à au transfert de la garde à un dépositaire ou central sont décrits dans le prospectus.

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 tiers ou central soumis à une surveillance. Cette disposition ne s'applique pas en cas de dépôt imposé dans un lieu où il est

impossible de confier la garde à un dépositaire tiers ou central soumis à une surveillance, en particulier en raison de dispositions de droit impératives ou des modalités du produit de placement. Le cas échéant, les investisseurs doivent être informés par le prospectus que la garde est confiée à un dépositaire tiers ou central non soumis à une surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat du 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 de placement sont conformes à la loi et au contrat du fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans le cadre des directives de placement.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 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 les experts du fonds immobilier chargés des estimations permanents, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces autres experts et leurs employeurs mais aussi de la direction 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 du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

## § 5 Investisseurs

- Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
- 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.
- 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.
- 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 du fonds 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. En collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds est tenue de procéder au rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, des parts d'un investisseur lorsque:
- cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
  - l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, en collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds peut être tenue de procéder au rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, des parts d'un investisseur lorsque:
- 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;
  - 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;

## § 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.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de 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 de part.

### 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 le § 15.
2. Si les limites sont dépassées suite à des variations du marché, les placements doivent être ajustés pour rétablir les proportions autorisées dans un délai raisonnable, en veillant aux intérêts des investisseurs.

##### § 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs dépendances. Les valeurs immobilières sont acquises en premier lieu dans des zones urbaines. UBS (CH) Property Fund - Direct Urban détient des immeubles principalement en propriété directe. Les immeubles sont inscrits dans le registre foncier au nom de la direction du fonds et assortis d'une remarque concernant leur appartenance au fonds immobilier. La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction du 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 leurs dépendances. Par immeubles, 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 l'affermage 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 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.  
La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, 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;
3. La direction du 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.
  4. La direction du fonds vise une gestion durable de l'immobilier. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat.

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel au moyen des approches durables **Intégration ESG et Exclusions** décrites au ch. 1.9.2 du prospectus et appliquées durant tout le cycle de vie de l'immeuble.

La direction du fonds a fixé les **objectifs de durabilité** suivants (la « grille des objectifs ») pour les fonds immobiliers:

- Émissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE\*/an) -50% d'ici 2030 (par rapport à 2019)\*\*\*
- Consommation énergétique (kWh\*\*/m<sup>2</sup> de SRE\*/an) -30% d'ici 2040 (par rapport à 2019)\*\*\*
- Sources d'énergie renouvelables (part du portefeuille en %) au moins 50% d'ici 2040
- Label de construction (y compris certification énergétique) pour les immeubles au moins 90% d'ici 2030
- Neutralité climatique (objectif zéro émission nette) des portefeuilles 100% d'ici 2050\*\*\*
- Données sur le taux de couverture 100% d'ici 2030\*\*\*

\* SRE = Surface de référence énergétique

\*\* kWh = Kilowattheure

\*\*\* Pour les transactions à court terme, cela peut aboutir à des baisses de jusqu'à 5%.

5. La direction du fonds assure une gestion des liquidités appropriée. Les détails en sont précisés dans le prospectus.

### **§ 9 Garantie des engagements et capitaux disponibles à court terme**

1. Pour garantir ses engagements, la direction du 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 à la Poste et 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 du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise et prise en pension**

La direction du fonds ne réalise aucune opération de pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés**

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction du 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 du fonds est autorisée à contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§ 14 Mise en gage des immeubles**

1. La direction du 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 mitoyennes 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 du 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 experte chargée des estimations**

### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à une experte chargée des estimations**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds est déterminée à la valeur vénale en francs suisses à la clôture de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait contrôler par l'experte chargée des estimations la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de l'exercice, ainsi

qu'à l'émission de parts. Il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle évaluation lors de l'émission de parts si la dernière estimation ne date pas de plus de six mois. À cette fin, la direction du fonds mandate, avec l'accord de l'autorité de surveillance, une personne morale en tant qu'experte chargée des estimations indépendante. Les immeubles doivent être visités par l'experte chargée des estimations au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/la vente de biens fonciers, la direction du 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.

3. Les placements négociés en Bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. Les 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 diligence au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et des principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués sur la base du prix de rachat ou de la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du 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 modifications significatives des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée en conséquence.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est réalisée conformément à la Directive pour les fonds immobiliers de la AMAS.
8. L'évaluation des terrains à bâtir ou des immeubles en cours de construction se fait selon le principe de la valeur vénale. A la clôture de l'exercice comptable, la direction du fonds fait estimer les immeubles en cours de construction, comptabilisés aux valeurs vénales.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite

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

## 17 Émission 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 du 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 du fonds garantit le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières. 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 du 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 du 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 ch. 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 du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée 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 du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 2% 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.
3. Lors de l'émission et du rachat de fonds, la direction du fonds perçoit, par ailleurs, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (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 du fonds immobilier et ses sociétés immobilières, la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, le trafic des paiements et les autres tâches mentionnées au § 4, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1% par an (commission de gestion forfaitaire). Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
2. Toutefois, la commission de gestion forfaitaire n'inclut pas les rémunérations et frais accessoires suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:
- a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les courtages usuels du marché, les commissions, les impôts et les taxes, ainsi que les coûts liés à la vérification et au maintien de normes de qualité pour les placements physiques;

- b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement de fonds immobiliers;
- c) taxe annuelle 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 occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
- g) 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;
- h) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
- i) tous frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
3. En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement
- frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, à savoir les commissions de distribution, honoraires d'avocat et frais de notaire et autres frais, y compris les impôts;
  - courtages usuels versés à des tiers dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
  - charges immobilières, notamment les frais d'entretien et les charges d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les retenues de droit public ainsi que les frais des prestations de services et d'infrastructure, dès lors qu'ils sont usuels et qu'ils ne sont pas supportés par des tiers;
  - honoraires de l'experte chargée des estimations ainsi que des éventuels autres experts eu égard aux évaluations dans l'intérêt des investisseurs;
  - frais de conseil et de procédure en lien avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, notamment auprès des autorités et devant les tribunaux;
  - frais de médiation de crédit et frais en lien avec la gestion des crédits.
4. La direction du fonds peut prélever une commission pour les efforts qu'elle déploie en lien avec les activités



suivantes, dès lors que celles-ci ne sont pas exercées par des tiers:

- a) achat et vente de biens fonciers, à raison de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente;
  - b) construction de bâtiments, travaux de rénovation et d'aménagement, à hauteur de 3% au maximum des coûts de construction.
5. Les frais, coûts et impôts en lien avec la construction de bâtiments, les travaux d'assainissement et d'aménagement (à savoir les honoraires d'urbaniste et d'architecte, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais de concession de servitude, etc. usuels) sont directement imputés au coût de revient des placements immobiliers.
6. Les frais indiqués au ch. 2, let. a et au ch. 3, premier lemme, sont directement ajoutés à la valeur d'achat ou déduits de la valeur de vente.
7. 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 du fonds a droit aux termes du § 19.
8. La direction du 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.
9. 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 dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie 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 le franc suisse (CHF).
2. L'exercice comptable s'étend du 1<sup>er</sup> 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 du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois suivant l'expiration du premier semestre de l'exercice.
5. Le droit à l'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

### § 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions légales et contractuelles ainsi que des règles déontologiques de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Un rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## VII. Utilisation du résultat

### § 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice (en CHF).

La direction du fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

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

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

- le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements 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
- le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du placement collectif de capitaux.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation de biens et de droits peuvent être distribués par la direction du 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 du 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 publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» 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 audités.

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 du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## **IX. Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du 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 repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds de placement correspondants le prévoient;
  - b) les compartiments ou fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) les contrats de fonds de placement correspondants concordent en ce qui concerne:
    - 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 capital 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 requises pour la 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.Demeurent réservées les dispositions du § 19 ch. 2.
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 du 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 repreneur 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 du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus 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 dernière publication, des objections contre les modifications envisagées au contrat du fonds de placement ou de demander le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement 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 du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. 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 du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction du 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, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une période prolongée, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance avant de pouvoir procéder au remboursement final.

## **X. Modification du contrat de fonds de placement**

### **§ 26**

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu 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 du fonds indique aux investisseurs, dans la publication, les modifications du contrat de fonds de placement auxquelles s'étendent le contrôle et la vérification de la conformité juridique effectués 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 le § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **XI. 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 21 décembre 2006. Le for est le siège de la direction du fonds.
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 contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 27 juin 2018.
5. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 12 août 2022.

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

UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
CH-8001 Zurich

UBS Fund Management (Switzerland) AG et UBS Switzerland AG sont des filiales d'UBS Group SA  
© UBS 2022. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

