

UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars»

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

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 – Léman Residential «Foncipars» 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 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en 1968.

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 bénéficiaires issus de la propriété directe sont assujéti 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 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, la direction du fonds exige le remboursement de ces impôts sur la

base de conventions de double imposition ou d'accords en ce sens, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

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.

Le présent 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 du fonds.

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

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 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 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.

Les parts de fonds dénoncées doivent être déposées auprès de la banque dépositaire dans un délai d'un mois suivant la réception de la résiliation écrite. La résiliation ne sera pas confirmée comme étant valide avant la livraison des titres auprès de la banque dépositaire conformément au délai de résiliation.

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. Les remboursements ordinaires et anticipés ont lieu dans les quatre 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 (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 correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure au ch. 1.11 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure au ch. 1.11 ci-après. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, peuvent être imputés à la fortune du fonds. Le montant des frais accessoires figure au ch. 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 - Léman Residential «Foncipars» investit en premier lieu dans des valeurs immobilières en Suisse romande et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds.

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel et appliquées durant tout le cycle de vie des immeubles. Au moyen des approches de durabilité décrites ci-dessous, le fonds immobilier investit sa fortune de manière globalement durable. Le fonds immobilier applique les approches de durabilité «**Intégration ESG**» et «**Orientation environnementale**»:

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 risques liés à la transition, les mesures d'efficacité opérationnelle ainsi que la sécurité, et influe sur la décision d'achat. Les informations et données utiles à l'évaluation sont extraites des données relatives aux immeubles issues du dossier de vente ou sont obtenues par inspection visuelle lors de visites sur le terrain (p. ex. type de chauffage, année de construction du chauffage, etc.). Par ailleurs, les données accessibles au public sont consultées (p. ex. plateformes Open GIS pour évaluer la qualité du site et identifier, entre autres, les risques d'inondation). 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.
- Toutes les nouvelles constructions sont construites et certifiées conformément à des normes de durabilité (p. ex. DGNB, Minergie, SNBS). Les informations et données requises pour la certification sont obtenues de prestataires de services externes qui sont chargés de la planification / de l'exécution des projets de construction (p. ex. planificateurs ou ET).
- 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. Par ailleurs, un certificat CECB est établi pour tous les immeubles acceptés par le CECB pour identifier la classe d'efficacité énergétique et les mesures d'optimisation.

Orientation environnementale

La direction du fonds axe le portefeuille du présent fonds immobilier sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille.

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 (CO₂e*); investissements dans des systèmes de chauffage à base d'énergies renouvelables. La direction du fonds a fixé les **objectifs de durabilité suivants** (la «grille des objectifs») pour le fonds immobilier:

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e/m² de SRE**/an):
 - Objectif de zéro net pour les émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2050
 - Objectifs intermédiaires:
 - 50% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2030 (base: 2019).
 - 60% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2035 (base: 2019)
- Consommation énergétique (kWh***/m² de SRE/an):
 - 30% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2040 (base: 2019)
 - Objectif intermédiaire: -10% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2030 (base: 2019)
- Sources d'énergie renouvelables du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) (part en % de la consommation énergétique du portefeuille):
 - au moins 50% d'ici à 2040
 - Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030
- Taux de couverture des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2030
- Le taux de couverture minimum des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2 est de 70%.

* CO₂e = les équivalents CO₂ sont utilisés pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre de différentes sources avec une seule unité.

** SRE = Surfaces de référence énergétique

*** kWh = Kilowattheure

La consommation énergétique du portefeuille global est déterminée chaque année sur la base des factures énergétiques, par interrogation des fournisseurs d'énergie ou par interrogation des locataires. Conformément à la méthodologie de la REIDA, les indices environnementaux sont calculés selon les circulaires de l'AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers». Lors du processus de collecte de données, plusieurs contrôles de vraisemblance sont réalisés d'après les valeurs d'expérience, pour identifier les manques de données, les erreurs dans les clés de répartition, ainsi que les erreurs de saisie des factures. Il existe un décalage temporel au niveau de la saisie des données, car les factures d'énergie sont émises avec un retard pouvant atteindre un an. Pour cette raison, l'atteinte des objectifs est publiée rétroactivement à une échéance plus tardive, p. ex. 2030 ou 2040, pour la période d'exploitation. La méthodologie suit le «Greenhouse Gas Protocol» (le protocole GHG); 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).

Les objectifs finaux et intermédiaires, les indicateurs Intensité en CO₂, Intensité énergétique, Part des sources d'énergie renouvelables et la couverture de données effective sont publiés dans le rapport annuel du fonds immobilier sur le site Web suivant:

<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>

Au moment d'une acquisition et lors de la conclusion de nouveaux contrats ou du renouvellement de contrats de bail à loyer, la direction du fonds procède à un examen approfondi concernant l'admission de locataires et la coopération avec les prestataires de services. Par exemple, les locataires commerciaux sont évalués quant à leur appartenance à des secteurs non conformes, comme l'industrie du charbon, l'énergie nucléaire, l'armement ou les divertissements pour adultes. L'examen couvre aussi les activités directes ou indirectes en lien avec le blanchiment d'argent, la corruption, un comportement non éthique, cette énumération n'étant aucunement exhaustive.

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

La direction du fonds investit 100% des placements conformes au § 8, qui répondent aux règles de la politique de durabilité. Le reporting correspondant est réalisé selon les règles applicables de l'AMAS.

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 de la direction du fonds au maximum 1% par an

Cette commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières ainsi que pour la gestion de la fortune du fonds immobilier.

En outre, la commission de gestion de la direction du fonds verse des rabais conformément au point 1.11.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,05% par an

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 figurent dans les rapports annuel ou semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio (TER)

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

Exercice	(TER ^{REF}) - GAV (Gross Asset Value)	(TER ^{REF}) - VM (valeur de marché)
2022	0,77%	0,75%
2023	0,77%	0,85%
2024	0,77%	0,79%

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 suisses cotés gérés par la direction du fonds. Il n'est possible de demander des rabais que pour les titres détenus dans des fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds dont l'investisseur est le seul ayant droit juridique et économique et qu'il ne détient pas ou dans lesquels il n'investit pas pour le compte de tiers. Cette condition est également remplie si un investisseur détient son portefeuille dans des fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds 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 UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds 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. 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. 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 dans le cadre du deuxième

pillier selon la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), 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. En revanche, n'ont pas droit à un rabais les fondations collectives avec des affiliations individuelles ou des œuvres de prévoyance ségréguées, c'est-à-dire des affiliations d'entreprises pour lesquelles la fondation collective dresse les propres bilans et comptes annuels, y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour de telles fondations collectives. Les rabais sont alignés sur l'œuvre de prévoyance affiliée ou ses ayants droit économiques par l'intermédiaire de la fondation collective ou de la direction du fonds sur une base *look-through*. N'ont pas non plus 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 dans le respect des explications figurant 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 immobilier 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 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. 10 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 – Léman Residential «Foncipars» 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 du 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 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

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.

Le caractère à long terme des modèles et données environnementaux, de nouvelles connaissances scientifiques et des données nouvellement disponibles peuvent avoir un impact sur la précision des objectifs de zéro net. Les modifications susmentionnées des données peuvent se produire pour diverses raisons valables et modifier les données de base et les émissions du portefeuille, comme p. ex.: recalibrage des données de base en raison de modifications significatives de la couverture, de la disponibilité ou de la qualité des données.

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 2023, la direction du fonds gérait un total de 423 fonds en valeurs mobilières et de 8 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours de 339 301 millions de CHF. Par ailleurs, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes:

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

- 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

Manuel Roller, Président

Daniel Conrad Brüllmann, Vice-président

Francesca Gigli Prym, membre

Franz Gysin, membre

Michèle Sennhauser, membre

Andreas Binder, membre

Werner Alfred Strebel, membre

Directoire

Eugène Del Cioppo, Président du Directoire, Head ManCo Substance & Oversight

Georg Pfister, Président adjoint du Directoire, Head Operating Office, Finance, HR

Yves Schepperle, Head WLS – Products

Urs Fäs, Head Real Estate Funds CH

Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control

Thomas Reisser, Head Compliance and Operational Risk Control

Beatrice Amez-Droz, Head WLS – BD / CRM

2.4 Capital souscrit et versé

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élevé 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, à Tend AG, Schlieren, à Rham & Cie S.A., Lausanne ainsi qu'à CSL Immobilien AG, Zurich. 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.

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

2.7 Notice de protection des données

Des détails sur la manière dont la direction du fonds et la banque dépositaire traitent les données à caractère personnel en lien avec le présent contrat de fonds sont disponibles à l'adresse <https://www.ubs.com/global/fr/legal/privacy/switzerland.html>.

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 total du bilan consolidé de 1 717 246 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 86 639 millions d'USD au 31 décembre 2023, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 112 842 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 KPMG SA, Real Estate, Zurich, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. KPMG SA, Real Estate 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 KPMG SA, Real Estate.

Au sein de KPMG SA, , les responsabilités principales ont été confiées aux personnes suivantes:

Ulrich Prien, architecte ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann, économiste d'entreprise HES, MRICS

Eric Delé, M.Sc. ETH Ingénieur en génie civil, MBA, CAIA

5 Autres informations

5.1 Informations utiles

N° de valeur	1442085
ISIN	CH0014420852
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/real-estate-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)

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 sont en partie couverts par une assurance.

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.

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

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) un Trust, une entité juridique ou autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ce fonds de placement immobilier.

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.

6.2 Restrictions de placement selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements

Le fonds immobilier n'est pas autorisé à la distribution en Allemagne ni annoncé à cette fin. Les indications suivantes s'adressent exclusivement aux investisseurs assujettis à l'impôt en Allemagne qui, de leur propre initiative, ont établi une relation de compte et de dépôt avec un établissement bancaire ou un établissement de services financiers en dehors de la République fédérale d'Allemagne ou ont acquis les parts de fonds dans le cadre d'une dérogation selon le droit allemand en vigueur. Pour des raisons fiscales, plus de 50% des actifs du fonds de placement seront investis en permanence dans des immeubles

étrangers et sociétés immobilières étrangères, du point de vue allemand.

Divers facteurs peuvent conduire à ce que le fonds immobilier n'atteigne pas la restriction de placement précitée de manière temporaire. Selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements, depuis le 1^{er} janvier 2025, il faut par ailleurs prendre en compte, lors du calcul de la part précitée de 50%, le fait que les immeubles étrangers et sociétés immobilières étrangères doivent être soumis à une charge fiscale dans une certaine mesure. De ce fait, il se peut que des immeubles physiquement situés à l'étranger ou des sociétés immobilières ayant leur siège à l'étranger fassent partie des actifs du fonds de placement, mais sans être inclus en raison d'une charge fiscale inexistante ou insuffisante, et que la restriction de placement précitée ne soit donc pas atteinte.

Des conséquences fiscales négatives d'un non-respect temporaire de la restriction ne peuvent pas être exclues.

Les investisseurs doivent se renseigner auprès de leurs conseillers fiscaux sur les répercussions fiscales d'un placement dans

des parts du fonds immobilier selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements.

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 — Léman Residential «Foncipars», 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 gestionnaires 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 fonds 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 de l'expert chargé des estimations permanent 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 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 cédulas hypothécaires non gagées 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:
 - a) 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;
 - b) est soumis à un contrôle externe régulier garantissant 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 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 les instruments financiers, le transfert au sens du paragraphe précédent peut uniquement s'effectuer 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 de 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 ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

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 les experts chargés des estimations permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces 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

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 du fonds que la société d'audit ou un autre

expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remet 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 quatre 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:
 - 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, 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:
 - 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 décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing);
 - d) une fraction de parts émanant d'une division ou d'une fusion dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 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 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 deux ans après expiration du délai de souscription (lancement).
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 dans la Suisse romande, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs 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 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. Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels dans la partie suisse du bassin lémanique ou des immeubles à usage mixte avec une part résidentielle prépondérante dans la partie suisse du bassin lémanique. 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.

La politique en matière de durabilité pour le fonds immobilier est structurée comme suit:

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel et appliquées durant tout le cycle de vie des immeubles (**Intégration ESG**). Par ailleurs, la direction du fonds axe le portefeuille du fonds immobilier sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille (**Orientation environnementale**).

Pour ce fonds immobilier, la direction du fonds applique ainsi les approches de durabilité **«Intégration ESG»** et **«Orientation environnementale»**, qui sont décrites en détail au ch. 1.9.2 du prospectus.

Concernant l'orientation environnementale, la direction du fonds a fixé les **objectifs de durabilité suivants** (la «grille des objectifs») pour le fonds immobilier:

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e*/m² de SRE**/an):
 - Objectif de zéro net pour les émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2050
 - Objectifs intermédiaires:
 - 50% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2030 (base: 2019)
 - 60% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2035 (base: 2019)
- Consommation énergétique (kWh***/m² de SRE/an):
 - 30% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2040 (base: 2019)
 - Objectif intermédiaire: -10% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2030 (base: 2019)
- Sources d'énergie renouvelables du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) (part en % de la consommation énergétique du portefeuille):
 - au moins 50% d'ici à 2040
 - Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030
- Taux de couverture des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici 2030
- Le taux de couverture minimum des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2 est de 70%.

* CO₂e = les équivalents CO₂ sont utilisés pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre de différentes sources avec une seule unité.

** SRE = Surface de référence énergétique

*** kWh = Kilowattheure

La direction du fonds investit 100% des placements conformes au § 8, qui répondent aux règles de la politique de durabilité. Le reporting correspondant est réalisé selon les règles applicables de l'AMAS (voir Prospectus ch. 1.9.2).

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. 1^{bis}, 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 ainsi que de sociétés d'investissement immobilier (y compris des Real Estate Investment Trusts) 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 achat 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 indépendante 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.
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 postaux 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 l'AMAS.
8. L'évaluation des terrains à bâtir et des immeubles en cours de construction se fait selon le principe de la valeur vénale. À 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 s'effectue 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 et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et la fiche informative de base.
 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 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 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 des sociétés immobilières, ainsi que pour la gestion de fortune du fonds immobilier la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1,00% par an (commission de gestion). Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
2. Pour la conservation de la fortune du fonds, le trafic des paiements et les autres tâches mentionnées au § 4, la banque dépositaire débite au fonds immobilier une commission d'au maximum 0,05% des actifs nets du fonds par an (commission de banque dépositaire). Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements, 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, la fusion 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, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier,
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

- f) frais de notaire et d'enregistrement occasionnés par l'inscription de placements collectifs de capitaux au registre du commerce et par les modifications des faits enregistrés;
 - g) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que de tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
 - h) frais d'impression et de traduction des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobiliers;
 - i) 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;
 - j) 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;
 - k) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
 - l) tous frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de placements ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
4. 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
 - a) 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;
 - b) courtages usuels versés à des tiers dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
 - c) frais usuels pour la gestion des immeubles par des tiers;
 - d) 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;
 - e) honoraires de l'experte chargée des estimations indépendante ainsi que des éventuels autres experts eu égard aux évaluations dans l'intérêt des investisseurs;
 - f) 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 des tribunaux.

5. 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 2,00% au maximum du prix d'achat ou de vente;
 - b) construction de bâtiments, travaux de rénovation et d'aménagement, à hauteur de 3,00% au maximum des coûts de construction.
 - c) gestion des immeubles, à hauteur de 5,00% au maximum des recettes locatives brutes annuelles.
6. 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.
7. Les frais indiqués au ch. 3, let. a et au ch. 4, let. a sont directement ajoutés à la valeur d'achat 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 du fonds a droit aux termes du § 19.
9. 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.
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 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.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
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 éventuellement applicables 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 francs suisses (CHF).

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

Jusqu'à 30% du revenu net peut en outre être reporté à nouveau.

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 fonds immobilier, 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 fonds immobilier
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation de biens et de droits peuvent être distribués intégralement ou partiellement par la direction du fonds ou être retenus intégralement ou partiellement 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 publiés les résumés des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que 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 reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat de 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 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 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 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. 3.

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 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 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 reprenneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le 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 préavis.

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 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 d'autre part 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 27 août 2014.
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 présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 31 décembre 2024
5. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 30 juin 2025.

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 du groupe UBS.
© UBS 2025. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

