UBS

Fonds de placement de droit suisse

UBS Direct Residential

Emission 2021 de nouvelles parts
UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Prospectus du 27 septembre 2021

Table de matières

Table de matières 2

Principales informations 3

Restrictions de vente 4

Offre de souscription 6

Risques 8

Données générales sur UBS Direct Residential 10

Administration et organes . . . . . Annexe A

Rapport Annuel 2020/2021 . . . . . Annexe B

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré en janvier 2021 . . . . . Annexe C

Ce prospectus a été publié conformément à l'information spécialisée «Emission de parts fonds immobiliers» de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (nouveau Asset Management Association Switzerland AMAS) du 25 mai 2010 (état 21 décembre 2018) et a été établi sur la base de l'article 51.3 de la loi sur les services financiers (FIDLEG) par aucun organe de contrôle suisse conformément à l'art. 52 LSFin a été testé ou approuvé. Le prospectus au sens de l'art. 48.1 LSFin (Annexe C) a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé par celle-ci.

Principales informations

Période de souscription	Du 21 au 29 octobre 2021, 12h00
Rapport de souscription	6 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part
Prix de souscription	CHF 14.65 par nouvelle part Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2021 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2.65% ainsi que des frais accessoires de 2.0% en faveur de la fortune du fonds.
Libération	5 novembre 2021
Méthode d'émission	L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction de fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercé. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisse)
Organisme de compensation / Banque de Dépot	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 2.646.536 / CH0026465366 / DRPF Droits de souscription: 113.344.098 / CH1133440987 / DRPF1

Dans ce prospectus, le rapport annuel 2020/2021 pour UBS (CH) Property Fund – Direct Residential a été inclus en allemand car les informations ne sont actuellement disponibles qu'en allemand. Uniquement le prospectus en allemand fait foi pour la cotation.

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds à l'étranger, les dispositions concernant les fonds de placement et celles d'ordre fiscal en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.

L'émission des parts du fonds s'adresse au publique uniquement en Suisse.

En dehors de la Suisse, la vente, le courtage ou le transfert des parts de fonds ainsi que la distribution de ce prospectus et d'autres documents relatifs à l'offre et la vente des parts de ce fonds peuvent être limités ou interdits. En particulier, les restrictions suivantes s'appliquent:

U.S.A., U.S. persons

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area (EEA)

No units of UBS Direct Residential investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

(a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive[1]; or

(b) at any time to fewer than 100 or, if the Relevant Member State has implemented the relevant provision of the 2010 PD Amending Directive[2], 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Directive) as permitted under the Prospectus Directive, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the company for any such offer; or

(c) in any circumstances which do not require the publication by the Issuer of a prospectus pursuant to Article 3(2) of the Prospectus Directive.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units, as the same may be varied in that Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Member State.

Allemagne

Le fonds ne bénéficie pas d'une autorisation de distribution en Allemagne et une autorisation de distribution n'a pas été demandée auprès de la BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen). Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds en Allemagne.

[1] Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC as amended by Directive 2010/73/EC

[2] Amending Directive means Directive 2010/73/EC

France

Le fonds ne bénéficie pas d'une autorisation de distribution en France et une autorisation de distribution n'a pas été demandée auprès de la AMF (Autorité des marchés financiers). Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds en France.

Offre de souscription

Base juridique

La direction de fond UBS Fund Management (Switzerland) SA a décidé le 17 septembre 2021 de procéder à l'émission de nouvelles parts UBS (CH) Property Fund – Direct Residential («UBS Direct Residential»).

Emission contre droits de souscription

Sur la base des parts de fonds en circulation au 21 octobre 2021, les détenteurs des parts mentionnées ci-après se verront proposés

au maximum 6'637'937 nouvelles parts UBS Direct Residential durant la période comprise entre le 21 et le 29 octobre 2021, 12h00

aux conditions suivantes:

---

1. Rapport de souscription

6 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part

L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.

2. Prix de souscription

CHF 14.65 par nouvelle part

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds; il est basé sur la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2021 et inclus l'achat du revenu couru, la commission d'émission de 2.65% ainsi que des frais accessoires de 2.0% en faveur de la fortune du fonds.

3. Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription sont portés en compte par l'entremise des banques dépositaires. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur dès le 29 octobre 2021, 12h00.

La direction de fonds se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire les droits non exercés et de placer les parts correspondantes sur le marché.

4. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 21 au 27 octobre 2021.

5. Jour ex droits

Dès le 5 octobre 2021, les parts UBS Direct Residential sont négociées ex droit au bénéfice et à partir du 21 octobre 2021 ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

6. Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 5 novembre 2021.

7. Matérialisation

Les parts constitueront des titres intermédiés. Le porteur de parts du fonds n'est pas autorisé à exiger la livraison d'une part au porteur ou d'un certificat.

8. Jouissance

Les nouvelles parts portent jouissance rétroactivement à partir du 1er juillet 2021.

9. Distribution pour l'exercice 2020/2021

La distribution pour l'année 2020/2021 de CHF 0.42 par part est effectuée avec valeur le 7 octobre 2021. La distribution n'est pas soumise à l'impôt anticipé.

10. Cotation

La cotation de nouvelles parts a été demandée et approuvée pour le 5 novembre 2021 conformément avec le «standard pour les placements collectifs de capitaux» à la SIX Swiss Exchange.

11. Force Majeure

La direction de fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 21 octobre 2021, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

Risques

Risques liés à l'investissement

Le fonds UBS Direct Residential est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Lesdites dispositions peuvent éventuellement minimiser les risques cités mais ne peuvent en aucun cas les supprimer.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts du fonds immobilier UBS Direct Residential dans le cadre de cette émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques ci-après (énumération non exhaustive). De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer un impact négatif sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que sur le cours boursier. Ils peuvent en outre entraîner une réduction de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

UBS Direct Residential investit en priorité dans des immeubles d'habitation situés en Suisse dans les grandes villes et leurs agglomérations, d'où sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle et aux conditions-cadres économiques. A titre d'exemple, une évolution conjoncturelle défavorable peut entraîner une hausse des logements vacants. Par conditions-cadres économiques générales, on entend à titre d'exemple un ralentissement économique généralisé, une variation des taux d'inflation en Suisse ou de l'attrait des facteurs de localisation des zones économiques centrales suisses en comparaison internationale. Ces détériorations peuvent avoir un effet négatif sur les prix des parts. Les développements économiques négatifs – y compris ceux résultant d'épidémies et de pandémies, comme l'actuelle pandémie COVID 19 – et l'impact qui en résulte sur l'économie nationale et internationale peuvent également entraîner un environnement négatif qui peut avoir un impact négatif sur le prix des parts.

Transformations au sein du marché immobilier suisse

Par le passé, le marché immobilier affichait des structures cycliques. A l'avenir également, les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir sur les marchés des locataires et des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Toutefois, la demande d'immeubles d'habitation notamment est liée à l'évolution de la conjoncture. Une offre excessive risque d'entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier tandis qu'un tarissement de l'offre se traduit par une hausse. De ce fait, aucune conclusion fiable ne peut être émise concernant les prévisions d'évolution du marché suisse de l'immobilier. De plus, on ne peux exclure des écarts sensibles de l'immobilier en fonction de sa localisation et/ou de son affectation.

Liquidités restreintes

Le marché de l'immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte, en particulier pour les immeubles de plus grande taille, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur les prix. Il existe un risque que l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers assez importants soit, en fonction de la situation du marché, en partie impossible ou possible sous réserve de concessions tarifaires.

Evolution des taux

Les variations des taux du marché des capitaux (en particulier du taux hypothécaire) et de l'inflation, voire des prévisions d'inflation, peuvent exercer une influence majeure sur la valeur de l'immobilier et l'évolution des loyers locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Evaluation de l'immobilier

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives SFAMA relatives aux fonds immobiliers (Swiss Funds & Asset Association), nouveau Asset Management Association Switzerland (AMAS) (www.am-switzerland.ch) les immeubles du fonds sont régulièrement évalués par des experts chargés des estimations indépendants accrédités par l'autorité de surveillance sur la base d'une méthode de la valeur de rendement dynamique. A l'achat ou à la vente de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds inclus dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés de l'estimation. La valeur vénale des immeubles correspond à un prix qui pourrait être appliqué dans le cadre de relations commerciales usuelles et sous réserve d'un comportement d'achat et de vente consciencieux. Au cas par cas, en particulier à l'achat et à la vente des immeubles de fonds, d'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds seront exploitées le mieux possible. Cela peut générer des écarts par rapport aux évaluations (concernant l'évaluation de la fortune du fonds et des parts).

Etablissement de bâtiments, projets de construction

Conformément au contrat du fonds, la direction de fonds peut demander la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets importants.

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction de fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Changements de lois et de directives

D'éventuels changements à l'avenir de lois, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie, ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Formation des prix

Bien que les parts d'UBS Direct Residential soient cotées à la SIX Swiss Exchange, on ne peut garantir en permanence un marché suffisamment liquide pour les parts. Un volume de liquidités insuffisant peut avoir des retombées négatives sur la négociabilité et les cours des parts et entraîner un regain de volatilité des cours. On ne peut garantir que les parts seront négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire, voire au-dessus.

La direction de fonds s'engage à racheter les parts à la fin d'un exercice sous réserve d'un préavis de 12 mois aux conditions fixées dans le contrat du fonds (voir § 5 ch. 4 du contrat du fonds).

Evolution de la valeur du fonds immobilier

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de la performance future des parts de fonds.

Données générales sur UBS Direct Residential

Utilisation des revenus nets

UBS Direct Residential procède continuellement à des acquisitions et au lancement de projets de construction. L'activité des derniers mois a accentué la croissance continue du portefeuille permettant ainsi d'améliorer encore sa qualité et sa diversification. Par ces acquisitions et projets de construction bien situés dans les régions de Zurich, Bâle, Baden et Lausanne le volume du portefeuille va augmenter d'environ 97 millions de CHF.

UBS Direct Residential confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse bien diversifié en propriété directe. Le fonds investit principalement dans des immeubles résidentiels dans toute la Suisse, les investissements se concentrant dans les grandes villes et des zones ciblées en agglomération.

Une large part du produit de l'émission bénéficiera aux projets présentés ci-dessous:

Acquisition d'un immeuble à usage mixte
Klybeckstrasse, Bâle
Volume d'investissement d'env. 11 millions de CHF
Entrée en possession au 3ème trimestre 2020

Acquisition d'un immeuble d'habitation
Bruggerstrasse, Baden
Volume d'investissement d'env. 20 millions de CHF
Entrée en possession au 3ème trimestre 2020

Nouvelle construction immeuble d'habitation
«Chemin Champ Perrin», Bussigny
Volume d'investissement d'env. 28 millions de CHF
Début de la construction 4ème trimestre 2020

Acquisition d'un immeuble d'habitation
Sperrstrasse, Bâle
Volume d'investissement d'env. 10 millions de CHF
Entrée en possession au 1er trimestre 2021

Acquisition d'un immeuble d'habitation
Belchenstrasse, Bâle
Volume d'investissement d'env. 8 millions de CHF
Entrée en possession au 1er trimestre 2021

Nouvelle construction de remplacement de l'immeuble d'habitation
«Zentrumweg» 2. Etappe, Niederhasli
Volume d'investissement d'env. 20 millions de CHF
Début de la construction prévu pour le 4ème trimestre 2021

Le produit restant de l'émission servira à l'acquisition d'immeubles supplémentaires, au financement d'assainissements et de projets de construction ainsi qu'au remboursement d'emprunts externes.

Brève information sur UBS Direct Residential

UBS Direct Residential investit en priorité dans des immeubles d'habitation situés en Suisse dans les grandes villes et leurs agglomérations. Le fonds détient directement les biens immobiliers. UBS Direct Residential détient au 30 juin 2021 des biens immobiliers pour une valeur vénale de CHF 803 millions. Ces biens immobiliers se trouvent pour la plupart situés dans les cantons d'Argovie (24.3%), de Berne (23.4%), de Zurich (20.8%), les deux Bâle (9.6%) et de St-Gall (8.2%).

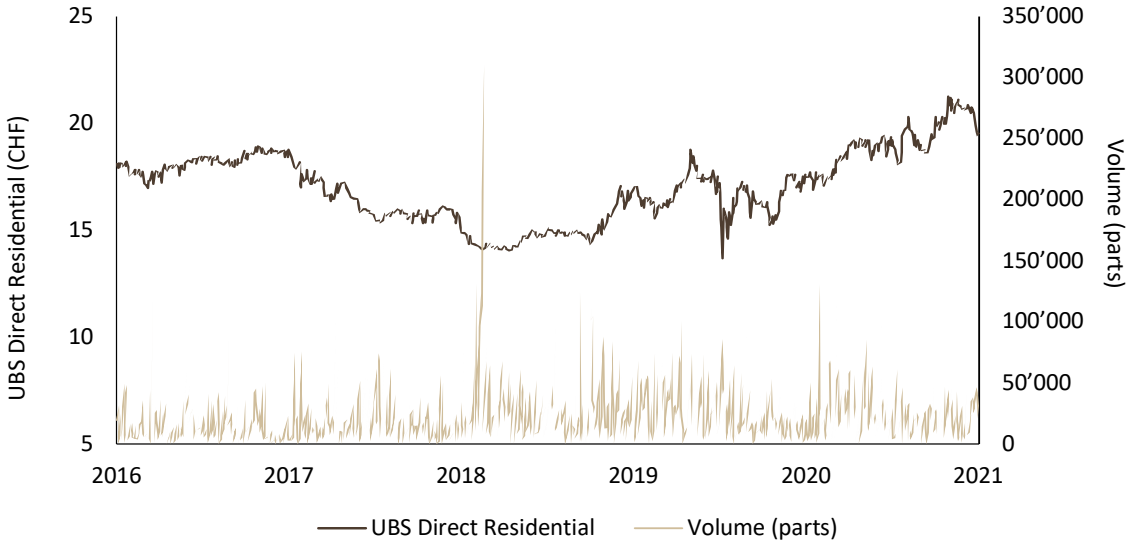
Procédures judiciaires

Pas de procédures judiciaires en cours.

Modifications du capital durant les trois dernières années

Sauf l'émission de 6'637'937 nouvelles parts en novembre 2018, aucune modification du capital a été effectuée.

Evolution du cours



Source: Datastream

Evolution du cours en chiffres

L'évolution du cours des parts est la suivante (cours de clôture ajustés en CHF):

Parts UBS Direct Residential	2017	2018	2019	2020	2021[1]
Plus haut	19.17	17.27	17.50	19.30	21.30
Plus bas	16.27	13.95	14.10	13.50	18.05

[1] 1 janvier – 13 septembre 2021
Source: Datastream

Distributions (en CHF)

UBS Direct Residential	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021[1]
Distribution	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42

[1] Le paiement a lieu le 7 octobre 2021

Exercice comptable

1 juillet au 30 juin

Fondation et pays de domicile/ Prospectus avec contrat de fonds intégré

Fondée 28 novembre 2006 en Suisse / janvier 2021

Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle

Documents

Les rapports annuels et semestriels des fonds de placement UBS peuvent être obtenus gratuitement auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, case postale, CH-4002 Bâle, ou consultés sur le site Internet suivant: www.ubs.com, sous la rubrique «UBS Funds».

Modifications importantes depuis le dernier Rapport Annuel

Depuis le dernier bouclement au 30 juin 2021, aucun changement matériel a eu lieu.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

UBS Fund Management (Suisse) SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus et déclare par la présente qu'à sa connaissance les indications sont exactes, et qu'aucun fait important n'a été omis.

UBS Fund Management (Switzerland) SA déclare que le rapport annuel de l'année 2020/2021 (Annexe B) et aussi le Prospectus avec contrat de fonds intégré (Annexe C) font parties intégrante de ce prospectus.

Bâle, le 27 septembre 2021

UBS Fund Management (Suisse) SA

André Valente
Directeur

Urs Fäs
Responsable des fonds immobiliers

Annexe A – Administration et organes

La direction de fonds
UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle.

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président Directeur
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Thomas Rose, Vice-Président
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- André Valente, Directeur et Délégué
  UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Dr. Daniel Brüllmann, membre Directeur exécutif
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant Directeur non-exécutif
  Deux mandats internes au groupe UBS;
  Membre de la commission investissements chez Profond Vorsorgeeinrichtung, Zurich;
  Directeur Karuna Consulting GmbH, Trimbach
- Werner Strebel, membre indépendant Directeur non-exécutif
  Partner chez Hartweger & Partner AG, Root

Directoire

- André Valente
  Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
  Directeur adjoint et responsable Products White Labelling Solutions
- Urs Fäs
  Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
  Responsable Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
  Responsable Process, Platform, Systems et responsable Finance, HR
- Thomas Reisser
  Responsable Compliance & Operational Risk Control
- Beat Schmidlin
  Responsable Legal Services

Banque dépositaire
UBS Switzerland AG, Zurich

Société d'audit
Ernst & Young SA, Bâle

Les membres du conseil d'administration et de la direction du fonds n'exercent aucune autre activité pertinente en dehors de la direction du fonds, autre que les fonctions décrites ci-dessous en ce qui concerne l'émission en cours.

Annexe B –
Rapport Annuel 2020/2021

UBS

Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS Direct Residential

Jahresbericht 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	33

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2021
Valoren-Nr.: 2 646 536

Verkaufsrestriktionen
Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

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

www.ubs.com/realestate-switzerland

Organisation

Fondsleitung
UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat
- Reto Ketterer, Präsident
  Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich (von 01.01.2020 bis 24.08.2020)
- Michael Kehl, Präsident
  Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich (ab 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vizepräsident
  Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
  Managing Director, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied
  Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich (von 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
  Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich (ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied (ab 24.8.2020)

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

Depotbank
UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten
KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten
- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Prüfgesellschaft
Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen
- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Real Estate AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne

Zahlstellen
UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KESt-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

Erfolgreiche Gesamtsanierung einer Wohnliegenschaft in Langenthal (BE)

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	**30.06.2021**	30.06.2020	30.06.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	567,0	557,2	550,5
Anzahl Anteile	39 827 620	39 827 620	39 827 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.24	13.99	13.82
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.42	0.42	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	20.25	15.65	15.25
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	803,1	733,2	701,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	809,0	736,4	706,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	242,0	179,2	156,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	34,5	32,8	30,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,7	3,1	3,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	17,7	17,7	17,0
Performance[1]	32,5%	5,3%	-1,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	20,2%	5,1%	9,8%
Wohnbauten	81,7%	83,0%	82,7%
Gemischte Bauten	13,6%	13,3%	13,7%
Bauland/Angefangene Bauten	4,2%	2,5%	2,4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,5%	1,2%	1,2%
Kanton Aargau	24,3%	23,5%	24,1%
Kanton Bern	23,4%	25,2%	25,9%
Kanton Zürich	20,8%	21,5%	19,7%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	9,6%	6,4%	6,4%
Kanton St. Gallen	8,2%	9,7%	10,0%
Übrige Kantone	13,7%	13,7%	13,9%

Kennzahlen gemäss AMAS	**30.06.2021**	30.06.2020	30.06.2019
Anlagerendite	4,9%	4,4%	4,1%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,7%	2,8%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,7%	92,8%	96,5%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,7%	4,2%	3,6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	3,2%	2,8%
Agio/Disagio	42,3%	11,9%	10,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,0%	68,9%	66,3%
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	21,1%	19,3%
Mietausfallrate	4,6%[3]	5,8%[2]	7,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,78%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market value)	0,82%	0,87%	0,92%

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
2 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per 30.06.2020 belaufen.
3 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 4,6%) per 30.06.2021 belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential konnte im Geschäftsjahr 2020/2021 seine Ertragskraft weiter ausbauen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 34,5 Mio. um CHF 1,7 Mio. höher als im Vorjahr, was auch auf eine deutliche Reduktion der Mietausfallrate um mehr als 20% zurückzuführen ist. Dank erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekten, Akquisitionen an städtischen Lagen sowie Aufwertungen im Bestand ist der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 70 Mio. auf rund CHF 803 Mio. angestiegen. Der Fonds konnte den Inventarwert pro Anteil um 1,8% steigern und erzielte eine attraktive Anlagerendite von 4,9%.

Marktbericht

Normalisierung in Sicht

Nach einem schwierigen Winter entspannte sich die Gesundheitslage in der Schweiz in den letzten Monaten allmählich. Die Fortsetzung der Impfkampagne dürfte den Weg zu einer dauerhaften Lockerung der Schutzmassnahmen ebnen, wobei die Entstehung und Verbreitung neuer Virus-Varianten die Wiedereinführung gezielter Einschränkungen bedingen könnten. Gemäss aktuellen Schätzungen dürfte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität in den kommenden Quartalen fortsetzen. Der Schweizer Einkaufsmanagerindex lag im August 2021 mit 67.7 Punkten tief im Wachstumsbereich und aktuelle Prognosen gehen 2021 von einer kräftigen Entwicklung des realen Schweizer Bruttoinlandprodukts (+3,8%) aus. Dabei stützt der Indikator der Schweizer Konsumentenstimmung, der im Juli 2021 deutlich über das Vorkrisenniveau kletterte (8 Punkte), die künftige zu erwartende Dynamik auf dem Einzelhandelsmarkt.

Relative Attraktivität der Schweizer Immobilieninvestitionen unverändert erhöht

Trotz eines Anstiegs von 0,9% im August 2021 gegenüber dem Niveau des Vorjahresmonats bleibt die Inflationsdynamik auf einem verhaltenen Niveau. Für 2021 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 0,5% prognostiziert. Für das kommende Jahr wird ein leichter Anstieg auf 0,6% erwartet. Der Schweizer Franken bleibt mit einem Kurs von 1,08 CHF/EUR zurzeit hoch bewertet. Damit spricht das aktuelle makroökonomische Umfeld für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, welche das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt in naher Zukunft stützen dürfte. Am Ende des 2. Quartals 2021 lag die durchschnittliche Risikoprämie im Spitzensegment des Schweizer Immobilienmarktes bei 1,9% im Vergleich zu weiterhin negativen Renditen der 10-jährigen Bundesobligationen.

Mietwohnungsmarkt: Die Tendenz setzt sich fort

Der im letzten Jahr beobachtete Trend auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt setzt sich auch 2021 fort. Das Nachfragewachstum blieb in der 1. Jahreshälfte 2021 mit einem Wanderungssaldo von ca. 26 000 Personen im Vergleich zum entsprechenden Niveaus des Vorjahres stabil. Unter der Annahme, dass diese Tendenz sich fortsetzt, dürfte die gesamte Nettozuwanderung des Jahres 2021 etwa beim Durchschnitt der letzten vier Jahre liegen (zwischen 50 000 und 55 000 Personen). Auf der Produktionsseite nahm die Jahressumme der eingereichten Baugesuche mit 41 500 Wohneinheiten im 2. Quartal 2021 um 10% im Jahresvergleich ab.

Trotz dieser graduellen Verlangsamung der Planungstätigkeit dürfte es noch etwas Zeit brauchen, bevor der Schweizer Mietwohnungsmarkt ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder erreicht. Dies unterstreicht die Korrektur der Angebotsmieten um -3,2% im Jahresvergleich im 2. Quartal 2021 (gemäss den Daten von Wüest Partner). Damit erwarten wir, dass das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten in den kommenden Quartalen unter Druck bleiben wird. Allerdings dürfte sich die Mietpreisdynamik in den stark gefragten Ballungsräumen der Schweizer Grosszentren aufgrund angespannterer Marktbedingungen mit einer Seitwärtstendenz entwickeln.

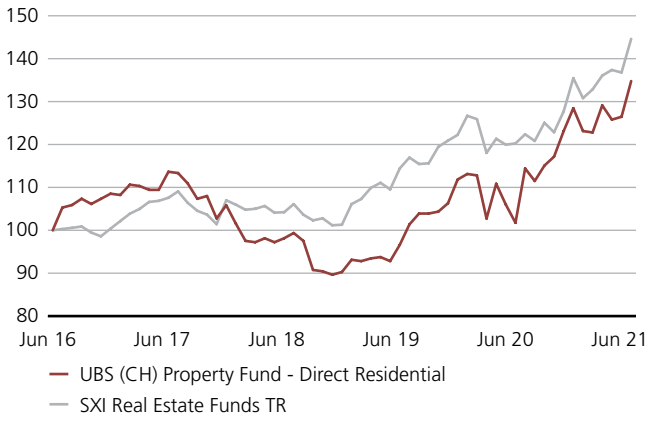
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020/2021

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS Direct Residential hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2020/2021 von CHF 15.65 auf CHF 20.25 entwickelt und das Agio ist von 11,9% auf 42,3% gestiegen. Gerade im zweiten Semester 2020 war der Fonds im Hinblick auf die aktuelle Situation mit der Präferenz des Marktes nach stabilen Cashflows stark gefragt, konnte sich aber auch im ersten Semester 2021 weiter steigern. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 0.42 weist UBS Direct Residential für das abgelaufene Geschäftsjahr eine hervorragende Performance von 32,5% aus (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 20,2%).

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangen Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,8% von CHF 13.99 auf CHF 14.24 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Verkehrswerte der Bestandesliegenschaften sowie realisierten Kapitalgewinnen aus Verkäufen. Des Weiteren haben wertvermehrende Sanierungen zur positiven Wertentwicklung beigetragen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine solide Anlagerendite von 4,9%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.42 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 20.25 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, bei einer Payout-Ratio von 92,7%.

Liegenschaftsportfolio

UBS Direct Residential hat im vergangenen Geschäftsjahr insbesondere dank Akquisitionen, Neubauprojekten und Aufwertungen im Bestand das Liegenschaftsportfolio um rund 10% von CHF 733,2 Mio. auf CHF 803,1 Mio. erhöhen können. Neben dem Zukauf von insgesamt vier Liegenschaften in Baden und Basel und dem Neubauprojekt in Bussigny (VD) konnte im Geschäftsjahr das Portfolio durch die Veräusserung von zwei Liegenschaften bereinigt werden. Durch den Verkauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Rorschach und eines kurz vor dem Sanierungszyklus stehenden Wohnhauses in Flawil konnte die aktuelle Marktsituation genutzt und insgesamt ein realisierter Kapitalgewinn von rund CHF 2,4 Mio. erzielt werden.

Steigerung der Mietzinseinnahmen
um rund 5% auf CHF 34,5 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 32,8 Mio. um 5,2% auf CHF 34,5 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren einerseits die Zukäufe an städtischen Lagen sowie die erfolgreichen Gesamtsanierungen in Langenthal und Winterthur, welche innert kurzer Zeit vollständig wiedervermietet werden konnten. Der Gesamtertrag 2020/2021 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 85%, Parken 8%, Verkauf 3%, Büro 2%, Gewerbe 1%, Sonstige 1%.

Senkung der Mietausfallrate
um 21% auf 4,6%

Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 5,8% auf 4,6% weiter reduziert werden und bestätigt den eingeschlagenen Weg. Unsere Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis stossen weiter auf eine grosse Nachfrage. So liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Geschäftsjahresende bei 3,8% und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.

Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragen Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle Lösungen ein. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinserlasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds ist UBS Direct Residential von der aktuellen Situation nur marginal tangiert. Nur ca. 2% der Mieteinnahmen stammen aus den von Notfallmassnahmen betroffenen Branchen/Mietern, während 85% aus reiner Wohnnutzung generiert werden. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, hatten die vereinbarten Mietzinserlasse nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis (ca. 0,1% der Mietausfallrate).

Weitere Auswirkungen und Risiken werden im Finanzbericht sowie im Anhang dieses Abschlusses offengelegt.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio

Wohnneubauprojekt «Champ Perrin» in Bussigny (VD) (Visualisierung)

Akquisition eines Wohnneubauprojekts in Bussigny

UBS Direct Residential hat Ende 2020 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohnungen im Rahmen des Wohnneubauprojekts «Champ Perrin» in Bussigny im Kanton Waadt erworben. Das Neubauprojekt umfasst insgesamt vier Liegenschaften, die zwei anderen Gebäude hat UBS «Foncipars» erworben. Das Neubauprojekt befindet sich im Osten von Bussigny angrenzend an den bestehenden Ortskern, wo ein neues Quartier entsteht mit Infrastrukturbauten wie Schulen und öffentlichen Plätzen. Es besteht eine sehr gute Anbindung sowohl an den öffentlichen als auch an den Individualverkehr.

Die Liegenschaften des Projekts «Champ Perrin» werden sich innerhalb des neu gebauten Quartiers mit durchgängig überhohen Wohnräumen und einer Balkonbegrünung von den übrigen Liegenschaften abheben und profitieren von der erhöhten Lage, welche eine wunderbare Aussicht auf den See und die Berge bietet.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind durch eine gemeinsame Einstellhalle mit 45 Parkplätzen unterirdisch miteinander verbunden. Sie bieten einen ausgewogenen Wohnungsmix mit 13 Studios, 5 2 – 2½ Zimmerwohnungen, 15 3½ Zimmerwohnungen und 9 4½ Zimmerwohnungen.

Das Projekt wird den hohen Nachhaltigkeitsanforderungen von Real Estate Schweiz gerecht. So erfolgt die Wärmeproduktion über Erdsonden und Wärmepumpen und die Liegenschaften werden Minergie Eco zertifiziert.

Die Akquisition der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser in Bussigny stärkt die geografische Diversifikation von UBS Direct Residential und unterstützt das weitere qualitative Wachstum des Fonds.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 28 Mio.
Fertigstellung:	1. Quartal 2023
Gebäudezertifikat:	Minergie Eco (angemeldet)

Wohnüberbauung Bruggerstrasse in Baden AG

Wohn- und Geschäftshaus "Klybeck" in Basel

Akquisition von vier Liegenschaften an städtischen Lagen

Mit dem Erwerb von vier Liegenschaften hat UBS Direct Residential im Berichtsjahr seine Präsenz an städtischen Lagen weiter ausgebaut.

Mit Antritt per Anfang August 2020 konnte UBS Direct Residential zwei vollvermietete Liegenschaften mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 31 Mio. an sehr guten Makrolagen in sein Portfolio übernehmen. Bei beiden Liegenschaften bestehen Mietsteigerungspotenziale.

– Die Wohnüberbauung in Baden AG befindet sich an der Bruggerstrasse an der nördlichen Grenze der Stadt Baden und umfasst 44 Wohnungen sowie 46 Einstellplätze. Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befinden sich unweit der Überbauung, wobei die umfangreiche Infrastruktur des Zentrums von Baden oder der Nachbargemeinden Obersiggenthal und Nussbaumen mit dem Bus innert weniger Minuten erreichbar sind. Der Standort ist mit öffentlichem Verkehr sowie für den Individualverkehr bestens erschlossen.

– Das Wohn- und Geschäftshaus "Klybeck" befindet sich in einer gemischt genutzten Zone im aufstrebenden Basler Stadtquartier Klybeck. Die städtische Lage bietet ein umfangreiches Infrastrukturangebot und erfreut sich grosser Nachfrage. Die Liegenschaft umfasst 20 Wohnungen, eine Verkaufs-, eine Büro- sowie drei Gewerbeflächen und insgesamt 22 Parkplätze. Ausserdem weist die Liegenschaft in Basel Ausnutzungsreserven auf, welche mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden sollen. Eine Machbarkeitsstudie ist bereits in Auftrag gegeben worden.

Per 1. Januar 2021 konnte UBS Direct Residential ausserdem zwei voll vermietete Liegenschaften in Basel-Stadt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 17 Mio. erwerben. Beide Liegenschaften überzeugen durch ihre sehr gute Lagequalität und weisen Mietzinspotenziale auf. So befindet sich eine Liegenschaft mit 19 Wohnungen an der Sperrstrasse, in unmittelbarer Nähe zur Messe Basel. Die zweite Liegenschaft mit 18 Wohnungen befindet sich an der Belchenstrasse im äusserst beliebten Wohnquartier Gotthelf in Gehdistanz zum Schützenmattpark.

Key Facts

Investitionsvolumen insgesamt:	CHF 48 Mio.
Vermietungsstand aller vier Liegenschaften:	vollvermietet per 1.7.2021

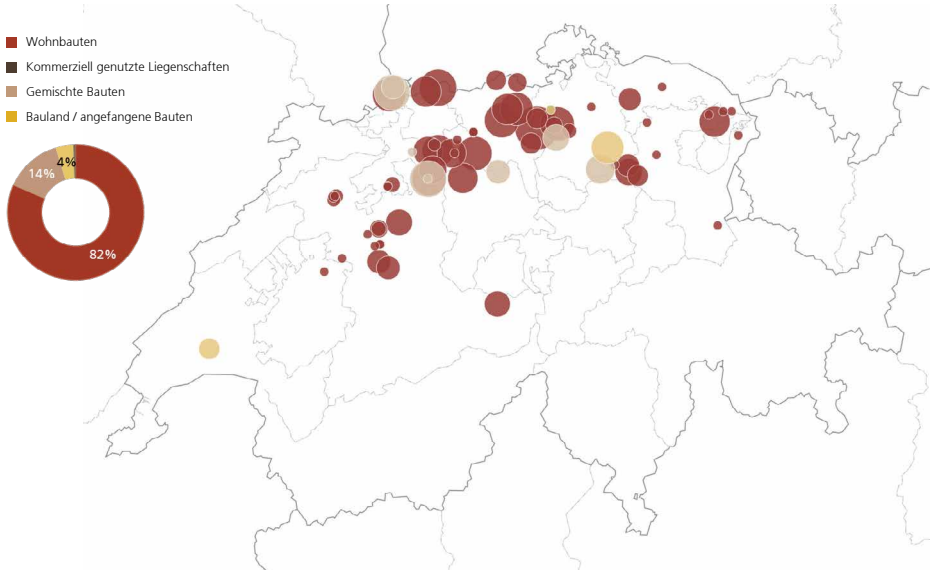
Baufortschritt in Wetzikon (ZH)

Unser Ersatz-Neubauprojekt «Ankenpark» in Wetzikon im Kanton Zürich mit 54 Wohnungen und 62 Parkplätzen (davon 47 Tiefgaragenstellplätze) in einem ruhigen und sehr beliebten Wohnquartier verläuft nach Plan. So konnte bereits mit dem Innenausbau begonnen werden, mit dem Ziel, Ende Oktober den ersten Mietinteressenten die Musterwohnung präsentieren zu können. Die qualitätsvollen Wohnungen bestechen einerseits durch den Ausbaustandard und die grosszügige Belichtung, weiter erlaubt die effiziente Grundrissorganisation die Minimierung von Erschliessungsflächen. Offizieller Vermarktungsstart für unser DGNB Gold vorzertifiziertes Wohnbauprojekt ist im Herbst (Zertifizierung durch SGNI).

Photovoltaikanlage in Langenthal

Um den Stromverbrauch vermehrt durch erneuerbare Energie decken zu können, setzen wir gezielt auf den Ausbau von Photovoltaikanlagen. 2019 bauten wir bei zwei Liegenschaften eine Photovoltaikanlage im Rahmen einer Dachsanierung ein. Bei unserer gemischt genutzten Liegenschaft Brauihof in Langenthal beträgt die Leistung gar 119kWp. Der erste Abrechnungszeitraum weist einen Eigenverbrauchsgrad von 80,9% bei einer Nettorendite von 9,4% aus, weshalb man nicht nur aus ökologischer Sicht von einer äusserst rentablen Investition sprechen kann.

Investitionsschwerpunkte von UBS Direct Residential



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS Direct Residential.
www.ubs.com/property-finder

Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
2020/2021

Wir bauen heute für morgen.
Nachhaltig. Rentabel. Für alle.

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und künftige Generationen. Nachhaltigkeit spielt bei all unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Wertschöpfung durch Wertschätzung

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Nachhaltigkeitskriterien werden entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften integriert (siehe schematische Darstellung unten). Für unsere Nachhaltigkeitsstrategie halten wir uns an die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Unsere Pfeiler dabei sind:

- Dekarbonisierung im Bau und Betrieb
- Bauen für eine Welt von morgen
- Robuster Gebäudepark für zukünftige Klimarisiken und transitorische Risiken.

Ausbau der erneuerbaren Energien

Ein zentraler Aspekt ist der Ausbau der erneuerbaren Energien. In zehn Jahren wollen wir den Energiebedarf unseres Portfolios zu 80 Prozent aus erneuerbaren Energieformen decken. In unseren Bestandesliegenschaften ersetzen wir im Zuge von Sanierungen sukzessive die Ölheizungen durch umweltverträgliche Alternativen. Auch die Photovoltaik bauen wir aus und sehen diese Strategie durch die Rendite unserer Anlagen bestätigt. Derzeit entsteht in Möhlin unsere dritte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 78 Kilowatt-Peak.

Integration von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften

1. Checkliste Nachhaltigkeit
für die Due Diligence:
- Risiko Analyse
- Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaft
- Identifikation möglicher Optimierungen

2. Bau und Entwicklung
Minimale Nachhaltigkeitsstandards sind definiert:
- Alle Neubauprojekte werden zertifiziert
- Alle Gesamtsanierungsprojekte verbessern die Energieeffizienz
- Keine Investitionen in fossile Heizsysteme

3. Unterhalt im Bestand
Identifizieren von Optimierungsmassnahmen
- Durch Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
- Durch Mieterumfragen
- Durch Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility Managers und Mietenden

Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

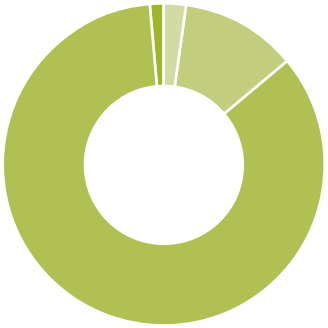
Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.

Zertifizierung aller Neubauprojekte

Wir stellen hohe Ansprüche an die Standards unserer Neubauprojekte und streben für alle eine Zertifizierung an. Für das Ersatzneubauprojekt «Ankenpark» in Wetzikon mit CO_2-neutralem Heizsystem und Photovoltaikanlage erhielten wir die Vorzertifizierung DGNB Gold. Unser Ersatz-Neubauprojekt in Niederhasli mit Baustart 2022 wird ebenfalls den Gold-Standard erhalten.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



DGNB Gold	2,3%
Minergie	11,7%
Nicht zertifiziert	84,8%
Minergie-Eco	1,2%

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Der globale Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte (Bestands- und Entwicklungsprojekte) in den Bereichen ESG. Es ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1520 Immobilienportfolios weltweit.

GRESB beurteilt die ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet qualitative und quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Nachhaltigkeitsrisikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften einen grösseren Einfluss auf das Gesamtresultat hat.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten «GRESB Score» reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Anderseits zeigt das «GRESB Rating» auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können GRESB Score und GRESB Rating nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

Environment	Social	Governance
Technische Gebäudeanalyse, Umsetzung Effizienzmassnahmen, Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Abfallproduktion, Anteil erneuerbare Energien, Gebäudezertifizierungen, Anforderungen Bauprojekte.	Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden bei Mitarbeitenden, Mietenden, Zulieferer und Dienstleister.	Nachhaltigkeitsziele und -strategie, Berichterstattung, Risikomanagement, Organisation Nachhaltigkeit.

Resultat GRESB 2020

Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden erst nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS Direct Residential publiziert. Im GRESB-Rating 2020 wurde UBS Direct Residential mit vier Green Stars ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Resultat GRESB 2020 - UBS Direct Residential

GRESB Score	
Score	83/100
Average	70
Peer Average	76

Environmental	
Score	45 / 62
Average	38
Peer Average	41

Social	
Score	18 / 19
Average	15
Peer Average	17

Governance	
Score	20 / 20
Average	17

GRESB Rating Standing Investment: 4 Sterne
GRESB Rating Development: 5 Sterne

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020/2021

Mit vier Sternen von GRESB ausgezeichnet

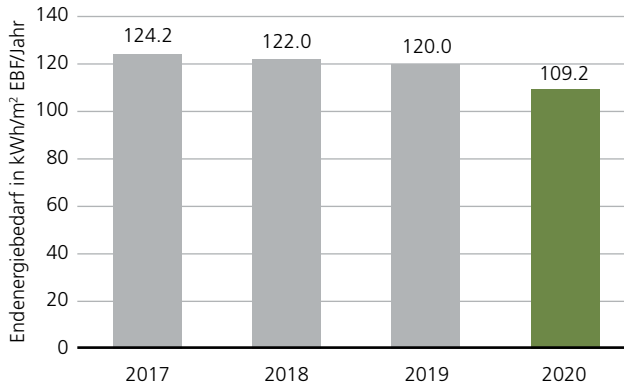
GRESB 2020

Sechs zertifizierte Gebäude (4x Minergie, 1x Vorzertifizierung Minergie-Eco, 1x Vorzertifizierung DGNB-Gold)

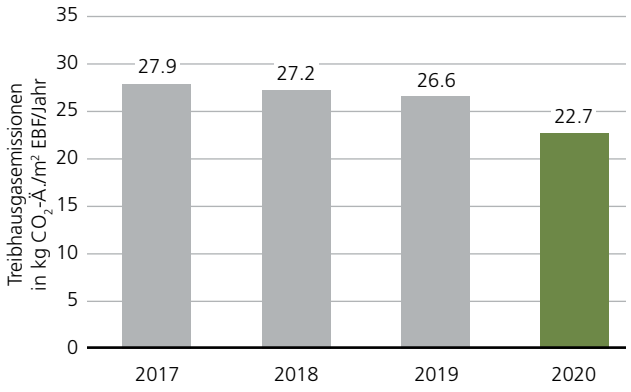
> 140 MWh Solarstrom produziert

33% der Mieter nach Zufriedenheit und Wohlbefinden befragt.

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)

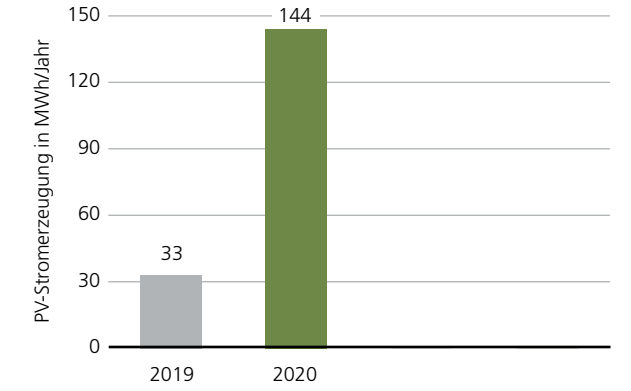


Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)

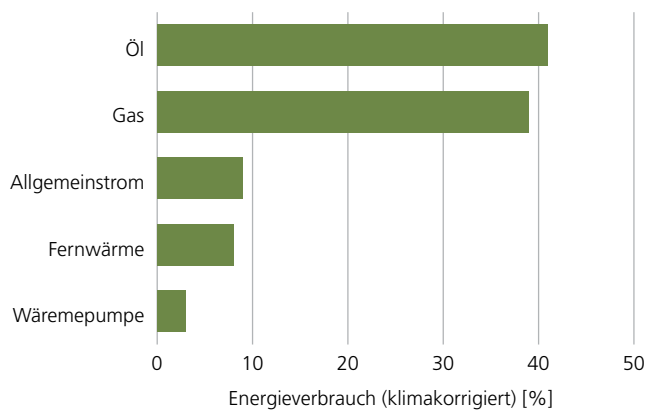


Bei den Werten von 2017 - 2019 handelt es sich um einen Vorjahresvergleich gleicher Liegenschaften. Ab 2020 wird das Gesamtportfolio dargestellt. Aufgrund von Akquisitionen, Neubauten, Sanierungen und Ersatz von diversen Heizsystemene hat sich der durchschnittliche Verbrauch über das gesamte Portfolio verbessert. Da einzelne Jahre unterschiedlich kalt sind, werden die Daten anhand der Heizgradtage bereinigt.

PV-Strommenge



Energieträger je Verbrauch



Nachhaltiges Immobilienmanagement
Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

«Bis 2030 wollen wir 80% der Energie aus erneuerbaren Quellen beziehen.»

Christian Sturm
Fund Manager
UBS Direct Residential

Welche Aufgaben im Bereich Nachhaltigkeit halten Sie für besonders dringend?

Wir sind uns dessen bewusst, dass Wohnimmobilien einen grossen ökologischen Fussabdruck hinterlassen. Nach einer umfassenden Portfolioanalyse haben wir 2020 für die nächsten zehn Jahre einen detaillierten Nachhaltigkeitsplan für UBS Direct Residential festgelegt, bei welchem wir das Netto-Null-Ziel im Visier haben. Um es zu erreichen, müssen wir weg von fossilen Heizsystemen. Heute sind wir bei knapp über 20 Prozent erneuerbaren Energieträgern, in zehn Jahren sollen es mindestens 80 Prozent sein. Leider können wir bei gemeinschaftlichen Heizungsanlagen den Wechsel nicht alleine projektieren, suchen aber bereits heute den Austausch mit den anderen Eigentümern um die CO_2 Neutralität zu erreichen. Im Schnitt reden wir von vier Heizungssanierungen pro Jahr. Bis Mitte dieses Jahres konnten wir bereits zwei Ölheizungen ersetzen, in Vilters-Wangs durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden, in Goldach durch eine Grundwasserwärmepumpe. Auch die Photovoltaik bauen wir aus. So ist die dritte Anlage im Portfolio für Möhlin in Umsetzung.

Durch COVID-19 befanden sich einige Mieter in einer schwierigen Lage. Konnten Sie hier unterstützen?

Wir waren von Anfang an mit unseren Mietern in Kontakt mit dem Ziel, gemeinsam durch diese Situation zu kommen. Durch Mieterlasse und Stundungen haben wir dazu beigetragen, dass es bei UBS Direct Residential keinen einzigen Konkurs gab. Viele Mieter verbrachten während der Pandemie mehr Zeit zu Hause und somit stieg auch der Anspruch an die Verwaltung und den Eigentümer. Unsere Unterstützung in dieser schwierigen Zeit war notwendig, auch weil wir an langfristigen Mieterbeziehungen interessiert sind. Zudem ist es bei weitem aufwendiger, neue Mieter zu finden, als bestehende zu halten.

Wie integriert Direct Residential Nachhaltigkeit in die verschiedenen Investitionsprozesse?

Bei Akquisitionen sind die Nachhaltigkeitsaspekte seit Jahren fest in die Due Diligence Phase integriert. Wir untersuchen, welche Auswirkung die Akquisition auf das Portfolio hat und wie wir die Liegenschaft weiter optimieren können. Auch bei Sanierungen wollen wir uns stetig verbessern. Unser Construction Team eruiert neben Lösungsansätzen die entsprechenden Kennzahlen und Grössen, die wir nutzen, um das Portfolio zu verbessern. Übrigens betrachten wir nicht nur Liegenschaften im Sanierungszyklus, sondern schauen auch bei unseren Bestandesliegenschaften laufend, ob und wie sie sich im Betrieb optimieren lassen.

Welche Strategie verfolgt Direct Residential, um langfristig eine attraktive und nachhaltige Investition für Anleger zu sein?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und per se nachhaltig. Wenn wir Wohnräume so gestalten, dass die Mieter sich darin zuhause fühlen, werden wir wirtschaftlich sein. Aber auch Soziales und die Umwelt spielen für uns eine zentrale Rolle. Nur wenn wir alle Aspekte bei unseren Entscheidungen berücksichtigen und konsequent umsetzen, werden wir unser Immobilienportfolio nachhaltig entwickeln und zukunftsfähig gestalten können. Dank unserer Überzeugung und entsprechender Planung kommen wir unseren Zielen Schritt für Schritt näher.

Finanzbericht

Besteuerung

Die auf Stufe UBS Direct Residential besteuerten laufenden Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind bei den Anlegern steuerfrei und von der Verrechnungssteuer ausgenommen.

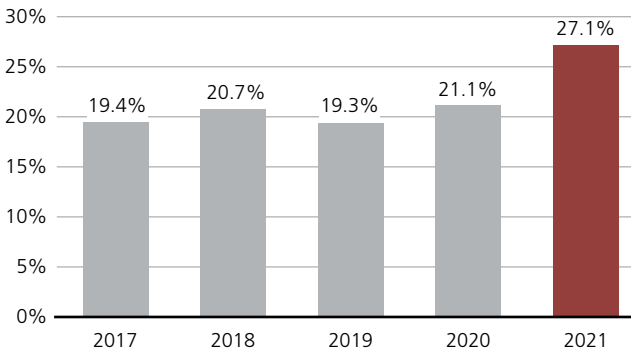
Die übrigen laufenden Vermögenserträge des Fonds, d.h. jene, die nicht aus direktem Immobilienbesitz des Fonds stammen, unterliegen beim Anleger der Einkommens- oder Gewinnsteuer sowie der Verrechnungssteuer mit den üblichen Rückerstattungsmöglichkeiten.

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 567,0 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 1,7% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 218,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27,1% und liegt somit unterhalb der gesetzlichen Limite von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 25,7 Mio.

Die Liquidationssteuern werden auf CHF 21,8 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 3,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte der Liegenschaften respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

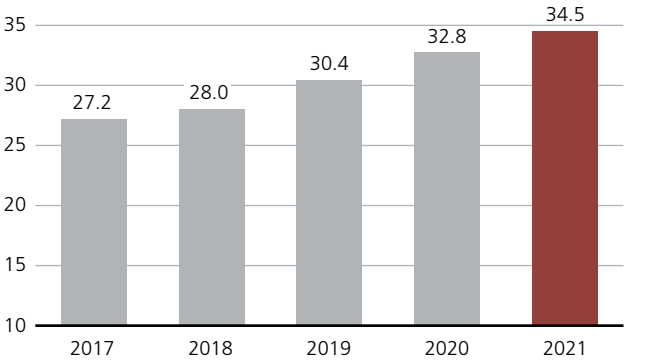
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020/2021 auf CHF 34,5 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien insgesamt CHF 0,02 Mio. an Mietzinserlassen und –reduktionen zugesprochen, was 0,1% der Netto-Sollmiete entspricht. Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Stundungen gesprochen.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

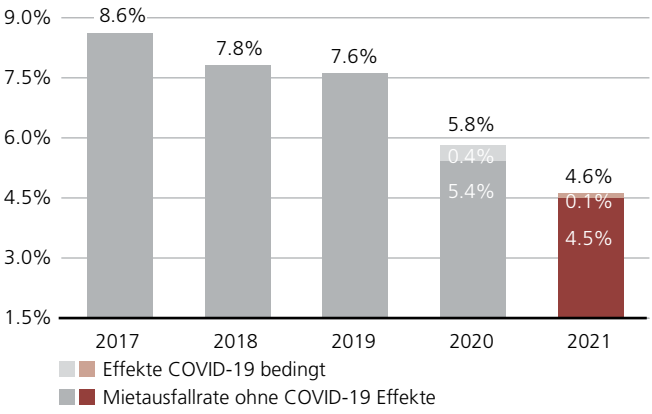
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,2 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 5,8% auf 4,6% (inkl. COVID-19 Effekt) der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,04 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf -0,01% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 0,9 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 3,7 Mio. oder 10,7% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 1,4 Mio., was 4,1% der Mietzinseinahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 insgesamt CHF 5,8 Mio. aufgewendet.

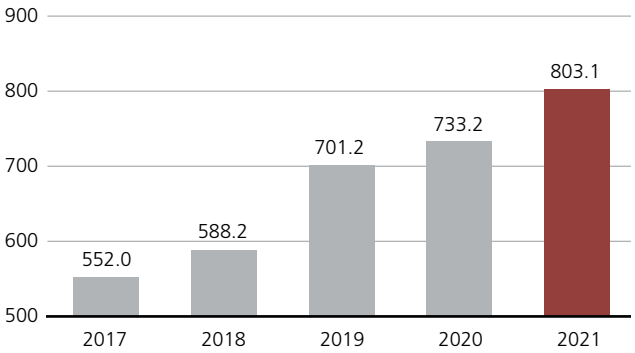
Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Der realisierte Kapitalgewinn ist auf den Verkauf von zwei Liegenschaften im Geschäftsjahr 2020/2021 zurückzuführen.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 26,2 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 0,3 Mio. beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 2,6 Mio. oder 7,4% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	**30.06.2021 CHF**	**30.06.2020 CHF**	**Veränderung CHF**
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 472 280.75	1 658 952.31	1 813 328.44
Sonstige Anlagen[1]	0.00	0.00	0.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	33 758 000.00	18 296 000.00	15 462 000.00
Wohnbauten	655 758 000.00	608 796 000.00	46 962 000.00
davon im Baurecht	*21 436 000.00*	*21 050 000.00*	*386 000.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	4 406 000.00	9 062 000.00	-4 656 000.00
Gemischte Bauten	109 224 000.00	97 093 000.00	12 131 000.00
davon im Baurecht	*11 223 000.00*	*11 186 000.00*	*37 000.00*
davon im Stockwerkeigentum	*24 742 000.00*	*24 455 000.00*	*287 000.00*
Total Grundstücke	803 146 000.00	733 247 000.00	69 899 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 354 946.07	1 522 776.77	832 169.30
Gesamtfondsvermögen	**808 973 226.82**	**736 428 729.08**	**72 544 497.74**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-128 000 000.00	-10 000 000.00	-118 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2 205 248.12	-5 389 365.19	3 184 117.07
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-130 205 248.12	-15 389 365.19	-114 815 882.93
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-145 000 000.00	55 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-90 000 000.00	-145 000 000.00	55 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-220 205 248.12	-160 389 365.19	-59 815 882.93
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**588 767 978.70**	**576 039 363.89**	**12 728 614.81**
Geschätzte Liquidationssteuern	-21 811 388.00	-18 814 940.00	-2 996 448.00
Nettofondsvermögen	**566 956 590.70**	**557 224 423.89**	**9 732 166.81**

Erfolgsrechnung

Ertrag	**1.7.2020-30.06.2021 CHF**	**1.7.2019-30.06.2020 CHF**	**Veränderung CHF**
Negativzinsen	-38 307.00	-33 220.75	-5 086.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	34 488 245.98	32 795 512.47	1 692 733.51
Aktivierte Bauzinsen	7 659.90	205 510.86	-197 850.96
Sonstige Erträge	56 522.89	28 478.88	28 044.01
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**34 514 121.77**	**32 996 281.46**	**1 517 840.31**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-44 837.76	120 956.09	-165 793.85
Baurechtszinsen	-16 781.00	-16 781.10	0.10
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 680 080.75	-3 111 523.04	-568 557.71
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 695 383.28	-2 969 405.46	274 022.18
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 411 117.50	-1 552 799.36	141 681.86
Verwaltungsaufwand[2]	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 532 313.73	-1 889 080.45	-643 233.28
Schätzungsaufwand[2]	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-70 498.25	-78 940.00	8 441.75
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-300 000.00	-300 000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-5 993 150.14	-5 457 266.13	-535 884.01
die Depotbank[1]	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-32 366.29	-14 049.78	-18 316.51
Total Aufwand	**-16 776 528.70**	**-15 268 889.23**	**-1 507 639.47**

1 Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.
2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	**17 737 593.07**	**17 727 392.23**	**10 200.84**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 364 991.17	-3 202.10	2 368 193.27
Realisierter Erfolg	**20 102 584.24**	**17 724 190.13**	**2 378 394.11**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6 057 182.97	5 454 256.81	602 926.16
Gesamterfolg	**26 159 767.21**	**23 178 446.94**	**2 981 320.27**

Verwendung des Erfolges

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	17 775 900.07	17 760 612.98	15 287.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-38 307.00	-33 220.75	-5 086.25
Vortrag des Vorjahres	6 987 465.07	5 987 673.24	999 791.83
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**24 725 058.14**	**23 715 065.47**	**1 009 992.67**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg VST-frei	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Vortrag auf neue Rechnung VST-frei	8 086 848.08	7 038 548.41	1 048 299.67
Vortrag auf neue Rechnung VST-pflichtig	-89 390.34	-51 083.34	-38 307.00
Vortrag auf neue Rechnung	**7 997 457.74**	**6 987 465.07**	**1 009 992.67**

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2020-30.06.2021 CHF	1.7.2019-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	**545 014 355.14**	**538 260 306.50**	**6 754 048.64**
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	26 159 767.21	23 178 446.94	2 981 320.27
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	1 503 882.55	1 507 084.65	-3 202.10
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	300 000.00	300 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**566 956 590.70**	**557 224 423.89**	**9 732 166.81**
Inventarwert pro Anteil	**14.24**	**13.99**	**0.24**

Entwicklung der Anteile

	1.7.2020-30.06.2021 Anzahl	1.7.2019-30.06.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	39 827 620	39 827 620	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	**39 827 620**	**39 827 620**	**0**

Ausschüttung für 2020/2021

(Kein Coupon - Ex-Datum 5.10.2021)

Brutto	**CHF 0.4200**
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer[3]	CHF 0.0000
Netto pro Anteil (zahlbar ab 7.10.2021)	**CHF 0.4200**

3 Verrechnungssteuerfrei

Anhang

	30.06.2021	30.06.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,6	2,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	12,2
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	635,9	617,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallrate	4,6%[2]	5,8%[1]
Fremdfinanzierungsquote	27,1%	21,1%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	92,7%	92,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,0%	68,9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,78%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,82%	0,87%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,7%	4,2%
Agio/Disagio	42,3%	11,9%
Performance	32,5%	5,3%
Anlagerendite	4,9%	4,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
1 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,4% (anstelle von 5,8%) per 30.06.2020 belaufen.
2 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 4,6%) per 30.06.2021 belaufen.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien (neu: Asset Management Association Switzerland (AMAS)) für die Immobilienfonds (Link: www.AMAS.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	30.06.2021		30.06.2020	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.06.2021 in Mio. CHF	**30.06.2020 in Mio. CHF**
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	25,7	14,1

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

	30.06.2021 in Mio. CHF	**30.06.2020 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	90,0	145,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Angaben zu bereits bekannten bzw. erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit COVID-19

Die Auswirkungen aus der COVID-19 Pandemie nach dem ersten Lockdown sind im Jahresabschluss per 30. Juni 2020 bereits berücksichtigt. In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt 14 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 zwölf Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Die offenen Anfragen per 30. Juni 2020 konnten bis auf zwei alle abgewickelt werden. Insgesamt sind per Stichtag somit noch vier Mieteranfragen in Bearbeitung.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinserlasse und -reduktionen im Umfang von CHF 0,02 Mio. gewährt, was 0,1% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Stundungen wurden nach dem ersten Lockdown keine mehr gesprochen, somit sind per Stichtag keine gestundeten Mieten mehr offen.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen zu verzeichnen.

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefallhilfe zu erhalten. Unter anderem gelten Betriebe, die seit dem 1. November 2020 insgesamt während mindestens 40 Kalendertagen behördlich geschlossen werden, neu ohne Nachweis eines Umsatzrückgangs als Härtefall. Zudem können neu auch 2021 erfolgte Umsatzrückgänge geltend gemacht werden. Die Obergrenzen für A-fonds-perdu-Beiträge werden auf 20% des Umsatzes bzw. CHF 750 000 je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von UBS Direct Residential sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 13 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 40 000) potenziell anspruchsberechtigt. Weitere Ausführungen können dem Bericht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Angefangene Bauten							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Niederhasli	Niederglatterstr. 10, 12		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Basel	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Flawil	Oberstr. 4	1984	-	-	-	-	-
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2	1983	28	-	11	14	3

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	10 744 887.60	9 620 000		0.00
-	-	-	8 906 037.10	5 277 000		0.00
-	-	-	17 468 445.25	18 861 000		0.00
			37 119 369.95	**33 758 000**		**0.00**
4	27	44	3 880 515.25	5 344 000	2,6	233 325.60
1	13	31	3 828 058.80	5 521 000	19,1	198 160.00
-	27	56	7 096 929.20	6 796 000	7,6	299 461.60
-	45	77	8 440 837.50	8 783 000	8,6	387 448.00
1	48	93	20 101 203.20	19 709 000	5,4	629 110.00
4	2	24	7 885 383.70	7 521 000	6,1	115 038.00
-	-	19	9 539 415.65	9 445 000	0,0	138 246.00
-	37	69	9 299 591.00	11 000 000	3,4	563 069.00
2	33	56	9 361 238.10	9 491 000	3,6	398 473.00
-	21	33	2 768 045.00	2 999 000	2,7	169 781.00
-	15	29	4 069 383.00	4 002 000	0,6	202 009.00
7	16	56	7 041 169.05	7 411 000	3,9	446 998.50
-	6	24	4 048 623.00	4 371 000	0,3	217 140.00
-	7	35	7 389 606.20	7 533 000	3,1	327 332.40
-	28	51	6 050 216.15	7 172 000	1,8	343 158.00
4	44	102	11 852 521.25	19 510 000	0,9	712 679.80
-	7	21	3 776 529.65	5 951 000	6,0	212 000.00
82	591	1202	20 773 308.41	21 930 000	6,3	1 243 417.15
-	47	92	8 660 718.24	13 008 000	3,9	547 893.55
-	97	170	13 742 746.50	16 338 000	6,9	817 025.95
-	27	51	7 934 962.70	7 774 000	6,2	325 417.00
19	84	152	30 892 077.49	40 391 000	0,8	1 535 847.61
-	24	48	7 158 966.30	9 610 000	3,0	396 799.00
-	25	41	4 636 390.05	4 423 000	2,7	194 489.00
-	15	33	6 844 862.95	6 405 000	0,5	255 915.00
-	59	93	15 690 542.52	15 686 000	6,1	603 855.10
-	80	120	13 187 029.45	13 427 000	2,7	578 484.00
-	-	-	0.00	0	10,6	123 321.00
-	64	120	15 215 636.15	17 415 000	7,5	764 660.10
-	16	34	3 192 117.23	3 395 000	2,4	194 657.95
-	57	85	7 217 655.45	7 302 000	3,8	399 910.15

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dorniackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenaustr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17/Vogelherdstr. 1	1965	24	8	12	4	-
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584	1953	27	21	6	-	-
Total Wohnbauten							
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
davon im Baurecht							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	74	122	16 534 662.10	17 921 000	5,1	852 422.00
-	14	26	2 002 895.20	2 645 000	1,6	138 078.00
1	67	141	19 755 512.75	20 694 000	2,9	995 171.22
-	24	44	6 537 562.07	7 110 000	8,2	290 435.00
1	44	77	9 379 875.90	9 288 000	6,0	492 129.95
-	55	87	9 607 757.00	10 328 000	1,4	513 716.50
-	30	70	12 732 898.80	12 539 000	4,7	507 025.50
17	134	206	23 623 900.65	25 946 000	1,7	1 305 141.79
1	57	90	9 586 395.15	10 906 000	5,5	516 820.50
1	21	38	5 206 965.95	5 958 000	0,5	292 687.00
1	28	55	4 914 544.12	5 767 000	3,5	302 209.88
9	45	83	15 117 271.90	15 253 000	5,2	663 158.50
-	25	41	4 265 923.70	4 300 000	6,8	242 911.92
-	5	17	3 607 124.10	3 577 000	0,0	151 598.00
-	37	72	14 068 721.70	16 999 000	1,5	744 794.00
-	46	84	14 001 888.07	14 146 000	27,4	494 571.60
-	10	29	3 009 375.40	3 466 000	11,7	173 386.75
1	87	141	21 068 874.15	21 270 000	5,3	959 169.25
-	37	85	14 600 661.10	16 860 000	3,2	701 074.10
-	31	55	7 069 772.50	6 810 000	10,6	282 238.00
-	20	32	5 566 897.40	5 415 000	2,6	231 314.00
-	32	56	7 057 441.35	8 434 000	5,2	388 259.00
-	25	56	8 902 802.15	7 659 000	1,2	386 463.50
2	33	65	7 692 107.05	9 472 000	4,2	450 947.53
-	12	24	2 522 888.55	3 088 000	6,9	131 156.00
2	41	66	10 130 637.05	10 459 000	4,7	481 515.00
-	10	26	2 428 882.87	2 686 000	2,4	146 202.00
-	9	25	2 473 223.30	3 114 000	0,1	159 192.00
-	10	22	2 261 420.75	2 964 000	2,0	152 294.00
-	-	16	4 346 113.43	6 341 000	3,7	213 436.55
-	14	38	2 835 087.95	3 447 000	13,5	178 714.75
-	12	23	4 293 071.15	4 112 000	1,8	198 532.00
-	41	85	17 423 663.15	21 436 000	2,4	974 924.00
-	9	27	6 034 801.60	7 600 000	0,0	310 690.00
1	7	35	6 069 363.05	8 085 000	0,1	403 535.95
			588 307 262.25	**655 758 000**	**4,6**	**29 001 038.20**
-	41	85	**17 423 663.15**	**21 436 000**	**2,4**	**974 924.00**
			17 423 663.15	*21 436 000*	*2,4*	*974 924.00*

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Niederhasli	Dorfstr. 13a	1981	-	-	-	-	-
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	1905	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 53	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
davon im Baurecht							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
davon im Stockwerkeigentum							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	7	15	6 492 224.65	4 406 000	0,0	272 410.15
-	-	-	0.00	0	7,4	259 175.85
			6 492 224.65	**4 406 000**	**3,7**	**531 586.00**
7	19	54	6 526 702.53	5 341 000	24,7	285 426.75
15	92	152	14 275 294.35	23 370 000	0,2	1 044 968.21
6	22	48	11 559 056.19	11 069 000	0,0	340 132.00
21	38	85	15 069 703.15	15 268 000	8,5	616 030.00
4	-	21	5 350 986.20	5 204 000	7,0	255 941.60
22	99	165	24 850 884.08	24 742 000	1,8	1 432 460.27
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	10,9	476 882.05
6	3	39	8 421 971.60	13 007 000	1,2	503 780.90
			95 901 219.15	**109 224 000**	**5,0**	**4 955 621.78**
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	10,9	476 882.05
			9 846 621.05	*11 223 000*	*10,9*	*476 882.05*
22	99	165	24 850 884.08	24 742 000	1,8	1 432 460.27
			24 850 884.08	*24 742 000*	*1,8*	*1 432 460.27*

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	**37 119 369.95**	**33 758 000**		**0.00**
Total fertige Bauten (inkl. Land)	**690 700 706.05**	**769 388 000**	**4,6**	**34 488 245.98**
davon im Baurecht	*27 270 284.20*	*32 659 000*	*5,3*	*1 451 806.05*
davon im Stockwerkeigentum	*24 850 884.08*	*24 742 000*	*1,8*	*1 432 460.27*
Wohnbauten	**588 307 262.25**	**655 758 000**	**4,6**	**29 001 038.20**
davon im Baurecht	*17 423 663.15*	*21 436 000*	*2,4*	*974 924.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**6 492 224.65**	**4 406 000**	**3,7**	**531 586.00**
Gemischte Bauten	**95 901 219.15**	**109 224 000**	**5,0**	**4 955 621.78**
davon im Baurecht	*9 846 621.05*	*11 223 000*	*10,9*	*476 882.05*
davon im Stockwerkeigentum	*24 850 884.08*	*24 742 000*	*1,8*	*1 432 460.27*
Total	**727 820 076.00**	**803 146 000**	**4,6**	**34 488 245.98**

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Baden	Bruggerstr. 137, 139	Wohnbauten	29.07.2020
Basel	Klybeckstr. 51, 53	Gemischte Bauten	29.07.2020
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	Angefangene Bauten	15.12.2020
Basel	Belchenstr. 5, 7	Wohnbauten	22.01.2021
Basel	Sperrstr. 83, 85	Wohnbauten	22.01.2021
Verkäufe			
Flawil	Oberstr. 4	Wohnbauten	28.05.2021
Rorschach	Hauptstr. 73/Neugasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaften	28.05.2021

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
29.07.2020 - 28.08.2020	0,0%	-	30 000 000	-30 000 000	-
28.08.2020 - 28.09.2020	0,0%	-	30 000 000	-30 000 000	-
03.12.2018 - 20.11.2020	-0,1%	17 000 000	-	-17 000 000	-
23.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	30 000 000	-	-30 000 000	-
28.11.2018 - 20.11.2020	-0,1%	18 000 000	-	-18 000 000	-
29.05.2020 - 20.11.2020	0,1%	10 000 000	-	-10 000 000	-
14.12.2020 - 14.01.2021	-0,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
14.01.2021 - 12.02.2021	-0,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
12.02.2021 - 12.03.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
12.03.2021 - 21.05.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.01.2021 - 21.05.2021	0,3%	-	20 000 000	-20 000 000	-
20.11.2020 - 21.05.2021	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	0,3%	-	20 000 000	-20 000 000	-
21.05.2021 - 01.06.2021	-0,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
01.06.2021 - 30.06.2021	-0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
20.11.2020 - 05.11.2021	0,0%	-	45 000 000	-	45 000 000
30.06.2021 - 05.11.2021	-0,2%	-	18 000 000	-	18 000 000
01.11.2019 - 05.11.2021	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
22.11.2019 - 19.11.2021	0,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.06.2021 - 01.06.2022	-0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
28.09.2020 - 06.10.2022	0,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
08.10.2020 - 06.10.2022	0,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		**155 000 000**	**315 000 000**	**-252 000 000**	**218 000 000**

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA
Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%
Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (neu: Asset Management Association Switzerland (AMAS)) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Direct Residential bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 4. Oktober 2021

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Direct Residential „DR" gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 77 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich drei Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Direct Residential» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 30. Juni 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 803,1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 69,9 Mio. respektive 9,53% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. Juni 2021 wird mit 3,24% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,42% bis 3,93% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,67%.

Zürich, den 30. Juni 2021

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

Bildnachweis

- Stefan Schmidlin Fotografie; Titelbild (Gartenstrasse in Roggwil) Häsler Foto Video; Egerkingen
- Hüsler Foto; Sanierung in Langenthal
- Steiner SA; Neubauprojekt in Bussigny
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnüberbauung in Baden
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohn-und Geschäftshaus in Basel
- Raumgleiter; Ersatzneubauprojekt in Wetzikon
- Energie Zukunft Schweiz; Photovoltaikanlage in Langenthal

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache.

Annexe C –
Prospectus avec contrat de fonds intégré en janvier 2021

(Cette page a été laissée blanche intentionnellement.)

UBS (CH) Property Fund — Direct Residential

Fonds de palacement contractuel de droit suisse (type «fonds immobiliers»)

Prospectus avec contrat de fonds intégré

1re partie: Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si 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 le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre «Fonds immobilier» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été établi par la direction du fonds et approuvé pour la première fois en 2006 par l'ancienne Commission fédérale des banques.

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 au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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

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

1.2 Objectif et politique d'investissement du fonds immobilier

1.2.1 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.

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential investit en premier lieu dans des immeubles résidentiels en Suisse et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété directe. Des indications détaillées sur la politique de placement et ses restrictions figurent dans le contrat de fonds (voir Partie II, § 7 à 15).

1.2.3 Les risques essentiels

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, les risques environnementaux, la concurrence et la fixation des prix.

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.

1.2.4 L'utilisation des produits dérivés

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

1.3 Profil de l'investisseur classique

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

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujetti à un impôt sur le

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

revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers détenant des propriétés directes constituent une exception.

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les bénéfices issus de la propriété directe sont assujettis 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, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, 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 assujetties 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.

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

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu. Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

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

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

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est 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.

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

Conseil d'administration

- Michael Kehl, président,Managing Directeur, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Managing Directeur, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, délégué, Directeur, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
- Dr, Daniel Brüllmann, Managing Directeur, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Membre indépendant
- Werner Strebel, Membre indépendant

Directoire

- André Valente, Directeur et délégué du Conseil d'administration
- Eugène Del Cioppo, Directeur adjoint et Responsable Products White Labelling Solutions
- Urs Fäs, Responsable Real Estate Funds
- Georg Pfister, Responsable Process, Platform, Systems et Responsable Finance, HR
- Christel Müller, Responsable Corporate Governance & Risk Management
- Thomas Reisser, Responsable Compliance
- Beat Schmidlin, Responsable Legal Services

Au 31 décembre 2019, la direction du fonds gérait un total de 318 fonds en valeurs mobilières et 7 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours total de 270240 millions de CHF.

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

services d'administration pour placements collectifs de capitaux représentation de placements collectifs de capitaux étrangers

2.2 Délégation de tâches partielles

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont délégués à Wincasa SA, Winterthour, à Livit SA, Zurich, à Apleona Real Estate SA, Wallisellen, à Privera SA, Berne ainsi qu'à de

Rham & Cie S.A., Lausanne. Toutes ces sociétés de gérance se distinguent par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et les gérances immobilières précitées.

2.3 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.

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

Dans tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction 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.

3 Informations concernant 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.

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

UBS Switzerland AG est une société d'UBS Group SA. Forte d'un total du bilan consolidé de 972 183 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 54 707 millions d'USD au 31 décembre 2019, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 68 601 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement.

La garde centrale et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses. La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

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

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement en Suisse

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

4.2 Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle, assume la fonction de société d'audit.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec accord de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a nommé les experts indépendants suivants:

- Stefan Pfister, lic. oec. HSG, MRICS
- Ulrich Prien, architecte EPFZ/SIA, MRICS
- Kilian Schwendimann, économiste d'entreprise HES, MRICS
- Oliver Specker, architecte EPFZ/SIA, MRICS

Ces experts sont des employés de KPMG SA, Real Estate, Badenerstrasse 172, 8004 Zurich.

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 les experts chargés des estimations, soit KPMG SA, Real Estate.

5 Autres informations

5.1 Indications générales

Numéro de valeur	2646536
ISIN	CH0026465366
Cotation	à la SIX Swiss Exchange
Exercice comptable	du 1er juillet au 30 juin
Unité de compte	franc suisse (CHF)

Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées.
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.

5.2 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 du fonds détermine le nombre prévu de parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs titulaires de parts, la méthode d'émission pour les droits de souscription et autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

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

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.

Conformément aux art. 64 LPCC, 88, al. 2 LPCC, 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives SFAMA relatives aux fonds immobiliers (lien: www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance au moyen d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Ils sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la vente de biens fonciers appartenant à la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier doit être estimée par les experts. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Le prix d'émission est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit: valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, émoluments, courtages conformes au marché, etc.) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

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

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

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

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur(extrait du § 18 du contrat du 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%

5.3.2 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 17 et § 18 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire:

au maximum 5 %

Déduction de la valeur nette d'inventaire

au maximum 5 %

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

Commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds

au maximum 1%.

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

Par ailleurs, des rabais sont payés sur la commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds conformément au chiffre 5.3.4 du prospectus.

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

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

5.3.4 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

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

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

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

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

a) l'apport minimum dans les fonds immobiliers «UBS (CH) Property Fund»;

b) l'existence d'une convention écrite avec UBS, par exemple une convention de rabais.

Les critères exposés aux lettres a) et b) doivent être satisfaits de façon cumulative. Les placements collectifs de capitaux ou les directions de fonds qui investissent dans ce fonds immobilier ne sont pas autorisés à demander des rabais; sont exclus de cette disposition les placements collectifs de capitaux du promoteur UBS. A la demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

5.3.5 Total Expense Ratio

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

Exercise	(TER^{REF}) -GAV	(TER^{REF}) - MV (Market Value)
2017/2018	0.80%	0.81%
2018/2019	0.77%	0.92%
2019/2020	0,77%	0,87%

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

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

5.3.7 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Concernant les placements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la direction du fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou

indirecte, aucune commission d'émission ou de rachat au sens du § 19, ch. 6 du contrat de fonds n'est imputée.

5.4 Publications du fonds immobilier

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

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le rapport annuel ou semestriel peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

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.

5.5 Assurance des immeubles

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

5.6 Restrictions 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 Etats-Unis.

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

Une US Person est toute personne qui:

(i) est un ressortissant américain au sens de l'article 7701(a)(30) de l'« Internal Revenue Code » des Etats-Unis de 1986, tel que modifié, et des réglementations du Trésor promulguées dans ce cadre ;

(ii) est une US Person au sens de la réglementation S du «Securities Act» des Etats-Unis de 1933 (17 CFR § 230.902(k));

(iii) n'est pas une personne non américaine au sens de la règle 4.7 des réglementations de la Commodity Futures Trading Commission des Etats-Unis (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ;

(iv) réside aux Etats-Unis au sens de la règle 202(a)(30)-1 de l'«Investment Advisers Act» des Etats-Unis de 1940, tel que modifié; ou

(v) est un trust, une entité ou toute autre structure créé(e) dans le but de permettre à des investisseurs américains d'investir dans le présent fonds de placement.

La direction 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.

5.7 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. Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire § 1

1. Sous la dénomination UBS (CH) Property Fund — Direct Residential, 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 est UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

A Contrat de fonds de placement

§ 2

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.

B Direction du fonds

§ 3

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 les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable.

   Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer les décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

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

   Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'aux gestionnaires de fortune soumis à une autorité de surveillance reconnue.
4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction 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 individuels justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par les experts du fonds immobilier chargés des estimations, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces autres experts et leurs employeurs mais aussi de la direction et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

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

   Dans le cadre de son audit de la direction 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.

C Banque dépositaire

§ 4

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, en particulier les cédules 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 du fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information.

   Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.

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

   a) dispose d'une organisation d'entreprise appropriée, de garanties financières et des qualifications techniques requises par le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;

   b) est soumis à des audits externes réguliers et s'il est ainsi assuré que les instruments financiers sont en sa possession;

   c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à pouvoir les identifier à tout moment comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen d'ajustements réguliers des positions par la banque dépositaire;

   d) respecte les dispositions qui s'appliquent à la banque dépositaire en matière de réalisation des tâches qui lui sont déléguées et de prévention des conflits d'intérêts.

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

   Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée conformément au paragraphe précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Est exclue de cette disposition la garde obligatoire à un endroit où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance n'est pas possible, notamment du fait de dispositions légales ayant force obligatoire ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être informés dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.

7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues aux § 20 et 21, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.

8. La banque dépositaire et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier.

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

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

D Investisseurs

§ 5

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

3. Les investisseurs ne sont réputés liés qu'au paiement des parts pour lesquelles ils ont souscrit. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la direction leur donne en tout temps les renseignements demandés.

   Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remette un compte rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois et peuvent exiger le remboursement en espèces de leur part au fonds immobilier. Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci (voir § 17 ch. 2).

   Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice.
6. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
   a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
   b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
   a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
   b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;

E Parts et classes de parts

§ 6

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

   Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune totale du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

   Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. 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.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers en Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs dépendances. Les acquisitions portent en premier lieu sur des immeubles résidentiels. UBS (CH) Property Fund - Direct Residential détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits dans le registre foncier au nom de la direction du fonds et assortis d'une remarque concernant leur appartenance au fonds immobilier. Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte avec une part résidentielle prépondérante.

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) ainsi que les sociétés et certificats d'investissement immobilier libellés, 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.

§ 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 en pension

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

§ 12 Instruments financiers dérivés

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

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds n'est pas autorisée à octroyer des crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances envers les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage contractuels.
2. La direction du fonds est autorisée à contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Mise en gage des immeubles

1. La direction du fonds est autorisée à mettre en gage des immeubles et à transférer les droits de gage en guise de garantie.
2. La mise en gage de l'ensemble des immeubles ne peut toutefois pas dépasser un tiers en moyenne de la valeur vénale.

   Afin de garantir la liquidité, la mise en gage peut, à titre exceptionnel et temporaire, être portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des investisseurs soient protégés. Le cas échéant, la société d'audit doit prendre position, dans le cadre de son audit du

fonds immobilier, sur les conditions au sens de l'art. 96, al. 1bis OPCC.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition et limitation des risques

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

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

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés 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 des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de l'exercice ainsi qu'à l'émission de parts. A cette fin, elle charge, avec l'accord de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. Les immeubles doivent être visités par les experts chargés 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. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait

en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 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 à la Poste et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est réalisée conformément à la Directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA.
8. L'évaluation des immeubles en cours de construction suit le principe de la valeur vénale. A la clôture de l'exercice annuel, 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 Emission et rachat de parts et négoce

1. L'émission de parts est possible à tout moment; elle ne peut toutefois se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts 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 § 16.

   Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et le prospectus simplifié. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des de mandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
   a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
   b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
   c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
   d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), 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 débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et le prospectus simplifié.
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 le prospectus simplifié.
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 le prospectus simplifié.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et ses sociétés immobilières, la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, le trafic des paiements et les autres tâches mentionnées au § 4, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1% par an (commission de gestion forfaitaire).

   Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
2. Toutefois, la commission de gestion forfaitaire n'inclut pas les rémunérations et frais accessoires suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:
   a) frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, à savoir les courtages, honoraires d'avocat et frais de notaire, frais de mutation (droits de mutation);
   b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement de fonds immobiliers;
   c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
   d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier;
   e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
   f) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
   g) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
   h) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
   i) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de portefeuille ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

   De plus, la direction du fonds peut, dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC, imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds: coûts et honoraires d'autres experts;
   a) coûts et charges dans le cadre de la construction de bâtiments, de travaux de rénovation et
   b) d'aménagement à hauteur de 3% au maximum des coûts de construction;
   c) coûts et charges concernant l'achat et la vente d'immeubles à hauteur de 2% au maximum du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'aucun tiers n'en soit chargé.
   d) charges d'exploitation de la gérance immobilière pour les salaires, prestations sociales et retenues de droit public pour les frais de concierge, de chauffage et fonctions similaires ainsi que coûts pour les prestations de services et d'infrastructure;
   e) commissions usuelles de tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
   f) honoraires d'avocat et frais de justice liés à l'exercice de créances revenant au fonds immobilier et la défense contre des créances exercées à son encontre.
3. En outre, le fonds immobilier assume l'ensemble des frais accessoires générés par la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les coûts pour la vérification et le maintien de normes de qualité pour les placements physiques.
4. 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.

5. 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.
6. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

   La commission de gestion du fonds cible dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

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

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

   Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte 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 placement collectif de capitaux, et
   - le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du placement collectif de capitaux.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

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

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.

2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
   a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
   b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
   c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
      - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements, l'utilisation du produit net et des gains en capitaux issus de l'aliénation d'objets et
      - de droits, la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et
      - de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs, les conditions de rachat,
      - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
   d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
   e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

   Les dispositions du § 21, ch. 2 demeurent réservées.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts des fonds immobiliers concernés pour une durée déterminée, si le regroupement est susceptible de prendre plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 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 se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

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 immobilier en dénonçant le contrat de fonds sans délai.
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 plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modifications du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de 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 par ailleurs demander le paiement en espèces de leurs parts dans le respect des délais contractuels.

Demeurent réservés les cas au sens du § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de Capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006. Le for judiciaire est le siège de la direction.
2. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. al. 1 let. a-g OPCC et établit leur conformité légale.
3. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version allemande fait foi.
4. Le contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 25 septembre 2015.
5. Le présent contrat entre en vigueur le 27 juin 2018.

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

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG et UBS Switzerland AG sont des filiales d'UBS Group SA
© UBS 2018. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2021. Le symbole des clés et le nom «UBS» sont des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

UBS