

# UBS «Swissreal»

Emission 2022 de nouvelles parts

**UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»**

Prospectus d'émission du 8 avril 2022



# Table de matières

Table de matières .....	2
Principales informations .....	3
Restrictions de vente .....	4
Offre de souscription .....	6
Risques .....	8
Données générales sur UBS «Swissreal» .....	10
Administration et organes.....	Anhang A
Rapport Annuel 2021 .....	Anhang B
Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré en décembre 2021 .....	Anhang 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 B) a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé par celle-ci.**

# Principales informations

<b>Période de souscription</b>	Du 28 avril au 6 mai 2022, 12h00
<b>Rapport de souscription</b>	13 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part
<b>Prix de souscription</b>	CHF 63.30 net 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 31 décembre 2021 et inclut l'achat du revenu couru ainsi que la commission d'émission prévue par le contrat de fonds.
<b>Libération</b>	13 mai 2022
<b>Méthode d'émission</b>	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 UBS Fund Management (Switzerland) SA 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
<b>Clearing</b>	SIX SIS AG, Olten
<b>Monnaie de négoce</b>	CHF (francs suisse)
<b>Organisme de compensation / Banque de Dépôt</b>	UBS Switzerland AG
<b>Numéros de valeur / ISIN / Symboles</b>	Parts: 1.442.088 / CH0014420886 / SREA Droits de souscription: 116.369.618 / CH1163696185 / SREA1

Dans ce prospectus d'émission et de cotation, le rapport annuel 2021 pour UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» a été inclus en allemand car les informations ne sont actuellement disponibles qu'en allemand. Uniquement le prospectus d'émission et de cotation 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 public 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 «Swissreal» 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<sup>1</sup>; 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<sup>2</sup>, 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.

<sup>1</sup> Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC as amended by Directive 2010/73/EC

<sup>2</sup> 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 du fond UBS Fund Management (Switzerland) SA a décidé le 23 mars 2022 de procéder à l'émission de nouvelles parts UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» (UBS «Swissreal»).

## Emission contre droits de souscription

Sur la base des parts de fond en circulation au 28 avril 2022, les détenteurs des parts mentionnées ci-après se verront proposés

**au maximum 1'759'985 nouvelles parts UBS «Swissreal» durant la période comprise entre le 28 avril et le 6 mai 2022, 12h00**

aux conditions suivantes:

---

### 1. Rapport de souscription

13 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 63.30 net 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 31 décembre 2021 et inclus l'achat du revenu couru ainsi que la commission d'émission prévue par le contrat de 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 6 mai 2022, 12h00. La direction du 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. Négocier le droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 28 avril au 4 mai 2022.

### 5. Jour ex droits

Dès le 12 avril 2022, les parts UBS «Swissreal» sont négociées ex droit au bénéfice et à partir du 28 avril 2022 ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

## **6. Libération**

La libération des nouvelles parts aura lieu le 13 mai 2022.

## **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 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## **9. Distribution pour l'exercice 2021**

La distribution pour l'année 2021 de CHF 2.65 brut par part est effectuée avec valeur le 14 avril 2022. La distribution est soumise à l'impôt anticipé de 35%.

## **10. Cotation**

La cotation de nouvelles parts a été demandée et approuvée pour le 13 mai 2022 conformément avec le «standard pour les placements collectifs de capitaux» à la SIX Swiss Exchange.

## **11. Force Majeure**

La direction du 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 28 avril 2022, 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

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» 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 (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» 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 (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» investit en priorité dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse, 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. Une évolution conjoncturelle négative peut également peser sur l'environnement boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur les cours 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 commerciaux 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 peut 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, nouveau Asset Management Association Switzerland (AMAS), relatives aux fonds immobiliers ([www.am-switzerland.ch](http://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.

### **Etablissement de bâtiments, projets de construction**

Conformément au contrat du fonds, la direction du 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 du 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 (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» 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 du 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 «Swissreal»

## Utilisation des revenus nets

UBS «Swissreal» 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 Bâle, Lausanne et Zurich, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 111 mio. de CHF. UBS «Swissreal» confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse fort d'un portefeuille bien établi et diversifié d'immeubles commerciaux, avec des revenus stables et une croissance durable dans des sites sélectionnés dans toute la Suisse.

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

Acquisition d'un immeuble commercial  
Lagerstrasse, Dietikon  
Volume d'investissement d'env. 54 mio. de CHF  
Entrée en possession au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020



Rénovation d'un immeuble commercial  
Avenue Villamont, Lausanne  
Volume d'investissement d'env. 7 mio. de CHF  
Début de la construction au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021



Rénovation d'un immeuble à usage mixte  
Route de Berne, Lausanne  
Volume d'investissement d'env. 20 mio. de CHF  
Début de la construction 1<sup>er</sup> trimestre 2020



Nouvelle construction d'immeuble commercial  
Güterstrasse, Muttenz  
Volume d'investissement d'env. 30 de moi. CHF  
Début de la construction au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023



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 «Swissreal»**

Le fonds investit principalement dans des immeubles commerciaux suisses et se concentre sur les grandes villes et leur agglomération. UBS «Swissreal» détient au 31 décembre 2021 des biens immobiliers pour une valeur vénale de 2'074 mio. de CHF, dont 88.6% investis dans des immeubles commerciaux. Ces biens immobiliers se trouvent pour la plupart situés dans les cantons de Zurich (25.8%), Bâle-Ville / Bâle-Camgagne (18.6%), Vaud (16.9%), Berne (12.4%) et Genève (10.1%).

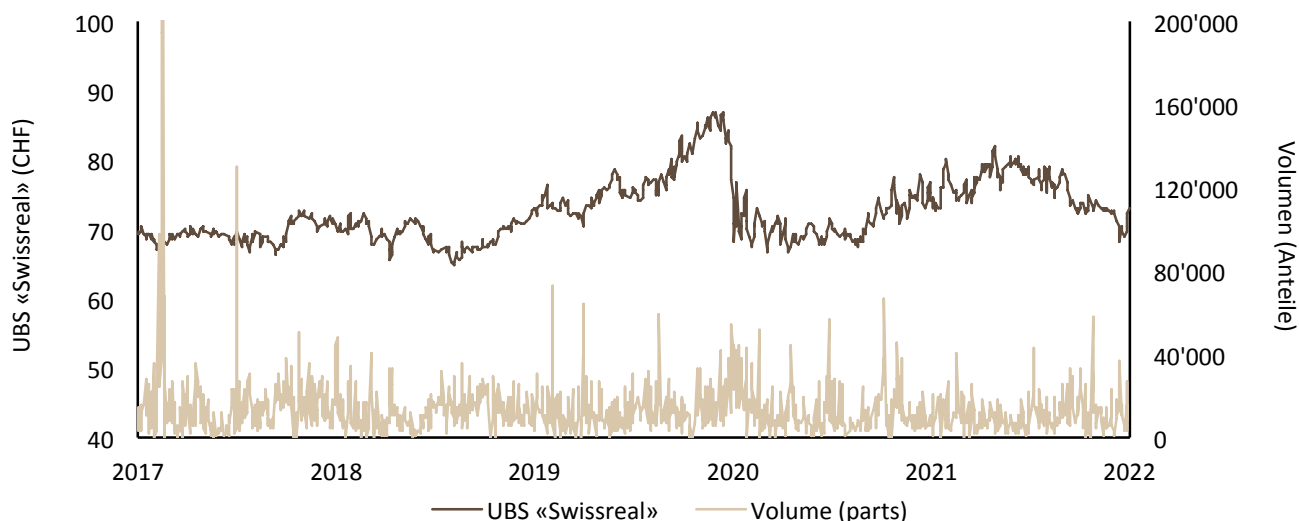
### **Procédures judiciaires**

Pas de procédures judiciaires en cours.

### **Modifications du capital durant les trois dernières années**

Il n'y a eu aucun changement de capital au cours des trois dernières années.

## 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 «Swissreal»	2018	2019	2020	2021	2022 <sup>1</sup>
Plus haut	73.00	83.50	87.00	82.85	75.80
Plus bas	64.70	67.45	64.75	70.60	67.00

<sup>1</sup> 14 mars 2022 / Source: Datastream

## Distributions (en CHF)

UBS «Swissreal»	2017	2018	2019	2020	2021 <sup>1</sup>
Distribution	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65

<sup>1</sup> Le paiement a lieu le 14 avril 2022

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement entier ou partiel de l'impôt anticipé d'actuellement 35% pour autant que les dispositions de la convention sur la double imposition conclue avec leur pays de résidence le prévoient.

## Exercice comptable

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

## Fondation et pays de domicile / Prospectus comportant le contrat de fonds

Fondée 12 octobre 1962 en Suisse / décembre 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](http://www.ubs.com), sous la rubrique «UBS Funds».

## **Modifications importantes depuis le dernier Rapport Annuel**

Depuis le dernier bouclage au 31 décembre 2021, aucun changement matériel a eu lieu.

## **Responsabilité quant au contenu du Prospectus**

UBS Fund Management (Switzerland) SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission 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 2021 (Annex A) fait partie intégrante de ce prospectus d'émission.

Bâle, le 8 avril 2022

UBS Fund Management (Switzerland) SA

*André Valente*  
*Directeur*

*Urs Fäs*  
*Responsable des fonds immobiliers*

# Annex 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
  - Dr. Daniel Brüllmann, Vice-Président  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
  - André Valente, Directeur et Délégué  
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
  - Francesca Gigli Prym, membre Directrice exécutive (CEO et membre du conseil d'administration UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., membre du conseil d'administration UBS Third Party Management Company S.A., et membre du conseil d'administration UBS Fund Services (Luxembourg) S.A.)
  - Dr. Michèle Sennhauser, membre Directeur exécutif (Vice-présidente du conseil de surveillance d'UBS Asset Management (Deutschland) GmbH)
  - 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 Hartweg & Partner AG, Root
- 

## Directoire

- André Valente  
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
  - Eugène del Cioppo  
Directeur adjoint et responsable Products White Labelling Solutions
  - Dr. Daniel Brüllmann (jusqu'au 24.08.2020)  
Responsable Real Estate Funds
  - Urs Fäs (à partir du 24.08.2020)  
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.

# Annex B – Rapport Annuel 2021

# UBS «Swissreal»

Jahresbericht 2021

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
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  
31. Dezember 2021

Valoren-Nr.: 1 442 088

## **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.

# Organisation

## Fondsleitung

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

## Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann,  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

## 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
- 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.



Rue Marterey 1 und 3 in Lausanne

# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 447,6	1 439,2	1 442,4
Anzahl Anteile	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	63.27	62.90	63.04
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	74.95	75.50	81.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 074,0	2 050,6	1 987,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 088,4	2 064,6	2 002,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	640,8	625,4	559,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	100,8	99,3	98,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,8	4,8	4,9
Nettoertrag (in Mio. CHF)	60,7	60,6	58,2
Performance <sup>1</sup>	2,6%	-3,5%	23,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	7,3%	10,8%	20,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	88,6%	89,2%	87,7%
Gemischte Bauten	8,8%	8,4%	8,4%
Wohnbauten	2,6%	2,4%	2,3%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,0%	1,6%
Kanton Zürich	25,8%	25,5%	22,8%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	18,6%	18,6%	19,4%
Kanton Waadt	16,9%	17,0%	17,7%
Kanton Bern	12,4%	12,6%	12,9%
Kanton Genf	10,1%	9,8%	9,9%
Übrige Kantone	16,2%	16,5%	17,3%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Anlagerendite	5,0%	4,2%	5,5%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,5%	3,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	99,9%	100,8%	102,4%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,8%	4,0%	5,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,5%	3,0%	3,9%
Agio/Disagio	18,5%	20,0%	28,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	73,4%	72,3%
Fremdfinanzierungsquote	24,3%	24,4%	22,1%
Mietausfallrate	5,7% <sup>2</sup>	5,5% <sup>3</sup>	5,1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market value)	0,91%	0,93%	0,90%

<sup>1</sup> Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>2</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,7%) per Jahresabschluss belaufen.

<sup>3</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 5,5%) per Jahresabschluss 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

Der Marktwert des breit diversifizierten und ertragsstarken kommerziellen Portfolios von UBS «Swissreal» stieg per Jahresende auf rund CHF 2,1 Mrd. Die Mietzinseinnahmen konnten um 1,5% auf CHF 100,8 Mio. gesteigert werden, bei einer weiterhin tiefen Mietausfallrate von 5,7% (inkl. COVID-19-Erlassen). UBS «Swissreal» erzielte eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,5% und steigerte den Inventarwert pro Anteil um 0,6% auf CHF 63.27. Gleichzeitig wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert und die leistungsstärkste Photovoltaikanlage im Gesamtportfolio der UBS Immobilienfonds in Betrieb genommen. UBS «Swissreal» konnte somit in einem anspruchsvollen Marktumfeld seine positive Entwicklung bestätigen und weiter fortführen.

## Marktbericht

### Robuste Wirtschaft trotz pandemiebedingter Überraschungen

Nach einem schwierigen Winter 2020/2021 weckten die Ausrollung der Impfkampagne sowie die graduelle Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen im Laufe des Frühlings die Hoffnung auf eine nachhaltige Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivitäten im Jahr 2021. Diese Erwartung hat sich in Form eines kräftigen Wachstums des realen Bruttoinlandsprodukts im 2. (+1,8% ggü. Vorquartal) und 3. Quartal (+1,7% ggü. Vorquartal) bestätigt. Die Verbreitung der neuen Omikron-Virusvariante gegen Ende des Jahres trübte aber die Schweizer Konjunkturaussichten wieder. Im Vergleich zu bisherigen Lockdown-Phasen blieb der negative Einfluss auf die Wirtschaftsaktivitäten jedoch relativ begrenzt. Damit schätzt Oxford Economics, dass das reale Bruttoinlandsprodukt der Schweiz im 4. Quartal 2021 um 0,4% ggü. dem Wert vom 3. Quartal gewachsen ist, trotz dieser herausfordernden Lage.

### Starker Franken dämpft die Teuerungsdynamik

Im Laufe von 2021 gewann die Teuerungsdynamik auf dem gesamten europäischen Kontinent aufgrund erheblicher Basiseffekte aus dem Jahr 2020, anhaltender Störungen in den globalen Lieferketten sowie steigender fossiler Energiepreise an Fahrt. In der Schweiz blieb diese aber mit einem Anstieg der Konsumentenpreise um 0,6% über das Jahr gesehen relativ moderat. Die Stärke des Schweizer Frankens, die das Preisniveau der importierten Waren nach unten drückt, hat zu dieser verhaltenen Entwicklung beigetragen. Für die ersten Quartale 2022 wird eine Fortsetzung der erhöhten Inflationsdynamik erwartet, wobei sich der Anstieg in der Schweiz mit einem erwarteten Preiswachstum um 1,2% über das gesamte Jahr gesehen in Grenzen halten dürfte. Die möglichen Einflüsse des Krieges in der Ukraine – welcher sich bei Redaktion des Marktberichtes in der initialen Phase

befand – auf die globalen Versorgungsketten stellen für dieses Szenario aber weitere Risiken dar.

### Risikoprämie der Schweizer Immobilieninvestitionen leicht unter dem historischen Durchschnitt

Das aktuelle makroökonomische Umfeld deutet vorerst auf eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank hin. Damit dürfte das Zinsumfeld in den kommenden Quartalen für Immobilienanlagen trotz einer gewissen Aufwärtsbewegung der Renditen am Anleihenmarkt unterstützend bleiben. Am Ende des 4. Quartals 2021 lag die durchschnittliche Risikoprämie zwischen der Ankaufsrendite einer Schweizer Liegenschaft im «Prime»-Segment und der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bei noch knapp 170 Basispunkten, was nur leicht unter dem historischen Mittelwert liegt.

### Kommerzielle Immobilien trotzen der Pandemie

Trotz Unsicherheiten wie die Arbeitswelt in Zukunft aussehen wird, blieben 2021 auch Büroflächen weiterhin sehr begehrt am Anlegermarkt. Die Nettoanfangsrenditen für Büroliegenschaften nahmen über die letzten zwölf Monate um über 50 Basispunkte ab. Damit scheinen Investoren das Szenario einzupreisen, dass moderne und gut gelegene Büroimmobilien nach der Pandemie eine weiterhin dynamische Nachfrage am Mietmarkt geniessen dürften. Eine ähnliche Tendenz ist im „Prime-Segment“ des Verkaufsflächenmarkts, wo die Transaktionsrenditen von Objekten an Top-Einkaufsstandorten um 20 Basispunkte im Gesamtjahr 2021 sanken, zu beobachten.

**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2021

## Börsenkurs und Performance

Auch das Geschäftsjahr 2021 war stark geprägt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Marktunsicherheiten. Trotz dieses herausfordernden Marktumfeldes konnte sich UBS «Swissreal» als einer der führenden Schweizer kommerziellen Immobilienfonds weiterhin sehr gut positionieren.

Der Börsenkurs lag am Geschäftsjahresende bei CHF 74.95 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Differenz von CHF 0.55 oder -0,7% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 20,0% per Jahresanfang auf 18,5% per Jahresende verändert. Unter Einbezug der Ausschüttung beträgt die jährliche Performance 2,6% und liegt somit 4,7 Prozentpunkte unter dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 7,3% aufwies.

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Die Ausschüttung pro Anteil wird auf dem Vorjahresniveau belassen und beträgt CHF 2.65. Die daraus resultierende Ausschüttungsrendite liegt bei 3,5%. Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,6% von CHF 62.90 auf CHF 63.27. Die Ausschüttung zusammen mit der Veränderung des Inventarwerts ergibt im Geschäftsjahr 2021 eine attraktive Anlagerendite von 5,0%.

## Liegenschaftsportfolio

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes Immobilienportfolio. Per Ende 2021 umfasste dieses 81 Bestandesliegenschaften. Der Marktwert sämtlicher Immobilienanlagen betrug rund CHF 2074 Mio. und hat sich demnach gegenüber dem Vorjahr um 1,1% bzw. rund CHF 23,4 Mio. erhöht.

UBS «Swissreal» hat dank seiner robusten, breit diversifizierten Portfoliostruktur in Kombination mit seiner bonitätsstarken

Mieterschaft und der damit verbundenen nachhaltigen Ertragsstärke die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie bisher sehr gut gemeistert. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter wurden zeitnah und individuell geprüft und je nach Betroffenheit partnerschaftliche Lösungen vereinbart. Die Mietzinserlasse aufgrund von COVID-19 beliefen sich per 31. Dezember 2021 auf rund 0,9% der Mietzinseinnahmen. Gleichzeitig konnten im vergangenen Geschäftsjahr die Leerstände weiterhin auf stabilem, tiefem Niveau gehalten werden, so dass die Mietausfallrate ohne die COVID-19-Pandemie bedingten Ausfälle tiefe 4,8% betrug.

Bei UBS «Swissreal» steht die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fokus. Hier konnten im Geschäftsjahr 2021 grosse Fortschritte erzielt werden. Im Portfolio wurden mehrere Ölheizungen durch nachhaltigere Heizsysteme ersetzt und am weiteren Ausbau der Photovoltaikanlagen gearbeitet. So wurde bei einem Logistikgebäude in Emmen in Koordination mit der Single-Tenant-Mieterin eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 4000 m<sup>2</sup> und mit einer Anlagenleistung von rund 840 kWp installiert - die aktuell leistungsstärkste Photovoltaikanlage aller Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland.

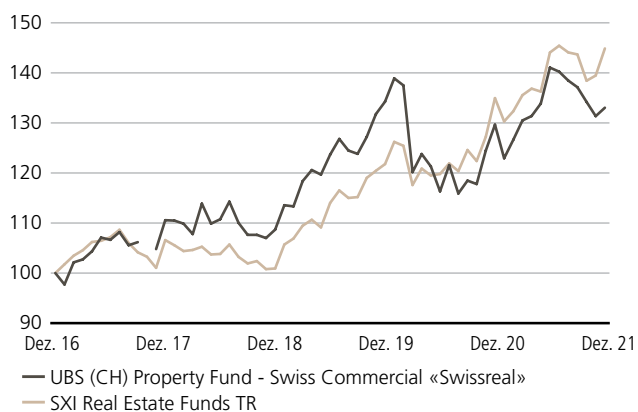
Im vergangenen Geschäftsjahr konnten auch einige Sanierungsaktivitäten erfolgreich abgeschlossen sowie spannende neue Sanierungsprojekte aus dem Bestandesportfolio gestartet werden. An der Via Ciseri im Zentrum von Locarno wurden Büroflächen in moderne Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut, welche vollständig vermietet werden konnten. Zudem konnte die Fassadensanierung an der Rue Marterey in Lausanne abgeschlossen werden. Ebenfalls in Lausanne an zentralster Lage wird derzeit eine Liegenschaft an der Avenue Villamont umfassend saniert. Dabei stehen mit einem energetischen Fassadenersatz, dem Ersatz der Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss sowie der Installation einer Photovoltaikanlage nachhaltige Aspekte im Fokus. Ausserdem werden einige kommerzielle Flächen in neue Wohnungen umgewandelt. Und auch am Untertor im Herzen von Winterthur sowie an der Multergasse im Zentrum von St. Gallen entstehen zur Optimierung von bereits gemischt genutzten Liegenschaften attraktive neue Apartments.

Die Anlagestrategie strebt unverändert hauptsächlich Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien an. Der Gesamtertrag 2021 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Büro 35%, Gewerbe 27%, Verkauf 16%, Sonstige 8%, Wohnen 8% und Parken 6%. Den geografischen Anlagefokus bilden die grössten Schweizer Wirtschaftszentren.

## Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Swissreal»

Als gut diversifizierter kommerzieller Immobilienfonds ist UBS «Swissreal» von der anhaltenden Pandemiesituation nur marginal tangiert. Die wenigsten Mieter sind von den weiterhin bestehenden Einschränkungen noch direkt betroffen. Weitere Informationen dazu finden sich im Finanzbericht.

## Performance Fonds und Benchmark



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

# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



## Umfassende Sanierungsarbeiten in Lausanne (VD)

Die Liegenschaft an der Avenue Villamont 19 in Lausanne befindet sich gleich unterhalb des Parks Mon Repos und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Lausanne entfernt an zentralster Lage. Zahlreiche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das achtgeschossige, beidseitig angebaute Wohn- und Geschäftshaus wurde 1958 erstellt und verfügt über ein breites Nutzungsspektrum von Büros, Praxen und Wohnungen in den Obergeschossen, erdgeschossigen Ladenflächen sowie Lagerflächen im Untergeschoss.

Das in die Jahre gekommene Gebäude wird seit dem Frühjahr 2021 umfangreich und mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeitsaspekte saniert. Vor allem die beiden Fassaden, strassenseitig als Stahl-Glas-Konstruktion und hofseitig als Putzfassade mit Balkonen ausgebildet, werden umfassend erneuert. Für die Strassenfassade wurden mehrere Sanierungsmöglichkeiten untersucht und die Variante mit der besten Kombination aus Langlebigkeit, Nachhaltigkeit, Kosten und architektonischem Ausdruck gewählt. Die Fassade hofseitig wird neu hochaktiv gedämmt und verputzt sowie die Balkone erneuert. Zudem wird die gesamte Haustechnik erneuert. Die bestehende Ölheizung wird ersetzt und das Gebäude neu an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Für das Brauchwarmwasser und den Allgemeinstrom wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die öffentlichen Zonen werden den heute gültigen Sicherheits- und Brandschutznormen angepasst sowie barrierefrei gestaltet; zusätzlich werden die Lifтанlagen ersetzt. Für einzelne freiwerdende kommerzielle Einheiten wurde zudem entschieden, diese in Wohnungen umzunutzen. Hierzu wird deren Grundriss neu aufgebaut und Küchen und Bäder ersetzt. Die neuen Wohnungen ergänzen hervorragend den bestehenden Wohnmietermix und tragen zur Ertragssteigerung bei.

Durch die Sanierungsarbeiten wird nicht nur die Attraktivität der Liegenschaft erhöht, sondern auch deren Energieeffizienz stark verbessert, wodurch die Betriebskosten nachhaltig gesenkt und der Cashflow gesteigert werden kann. Dieses Sanierungsprojekt leistet einen weiteren positiven Beitrag zur Stärkung der Ertragskraft, Verjüngung des Portfolios und zielgerichteten Weiterentwicklung von UBS «Swissreal».

## Key Facts

Investitionsvolumen:	rund CHF 7 Mio.
Bauzeit:	2Q21 – 2Q22
Fertigstellung:	Mai 2022



### Installation einer Photovoltaik-Anlage in Emmen (LU)

Um unseren langfristigen Geschäftserfolg zu sichern, setzen wir unsere Nachhaltigkeitsziele konsequent um und machen somit unser Portfolio fit für die Zukunft. Dabei fokussieren wir auf die stetige Reduktion unseres CO<sub>2</sub>-Abdrucks und stellen die Bedürfnisse der Mieter und Nutzer in den Mittelpunkt.

In Emmen an der Meierhofstrasse 3 befindet sich seit seiner Erstellung im Jahr 2009 ein Logistikgebäude im Bestandesportfolio von UBS «Swissreal». Im vergangenen Geschäftsjahr wurde nun in Koordination mit der langjährigen Einzelmietlerin eine grossflächige Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 4000 m<sup>2</sup> und einer Anlagenleistung von rund 840 Kilowattpeak installiert. Damit stellt UBS «Swissreal» die aktuell leistungsstärkste Solarstromanlage im Gesamtportfolio von Real Estate Switzerland.

Um das etwas besser zu veranschaulichen: Der vor Ort produzierte Solarstrom entspricht ungefähr dem jährlichen Verbrauch von über 300 Haushalten. Oder ein Elektrofahrzeug mit Flügeltüren könnte mit der Jahresleistung rund 4 Mio. Kilometer weit fahren – diese Strecke entspricht ungefähr einhundert Mal um den Äquator oder mehr als fünf Mal zum Mond und zurück.

Die Logistikliegenschaft in Emmen zeigt deutlich, wie Solarstromanlagen einen Beitrag zur Energiewende in der Schweiz leisten und gleichzeitig die Attraktivität der Liegenschaft für Mieter erhöhen. Der Strom wird dem Gewerbemietler für seinen Eigenverbrauch angeboten, welcher dadurch die Energie günstiger als auf dem Markt einkauft und damit gleichzeitig seine Klimabilanz verbessert. Zudem wurde auch der Biodiversität Rechnung getragen und auf dem Dach im freien Substratbereich zwei Bassins für Nistvögel und Insekten eingerichtet.

Die Inbetriebnahme der Solarstromanlage ist im Oktober 2021 erfolgt und unterstreicht die Nachhaltigkeitsziele von UBS «Swissreal». Zusammen mit der Energie Zukunft Schweiz AG arbeiten wir am weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen in unserem Gebäudebestand. Unser Ziel ist es, bis 2025 zusätzlich zehn Anlagen im Portfolio zu installieren.

#### Key Facts

Anlagenleistung:	Rund 840 KWp
Modulfläche:	Rund 4000 m <sup>2</sup>
Inbetriebnahme:	Oktober 2021



### Fassadensanierung an der Rue Marterey in Lausanne (VD)

Im Anschluss an die Fassadensanierung der Liegenschaft an der Rue St. Pierre 1 und 3 wurde die Fassade der benachbarten Rue Marterey 1 und 3 saniert. Sie bildet einen weiteren Abschnitt der Blockrandüberbauung aus dem Jahre 1905, welche sich an zentraler Lage in Lausanne befindet. Das beidseitig angebaute, siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus beherbergt kommerzielle Flächen im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnungen in den oberen Geschossen. Die umfangreiche Fassadensanierung konnte Ende des Jahres abgeschlossen werden und das Gebäude erstrahlt nun wieder in neuem Glanz.

### Flächennutzung am Untertor in Winterthur (ZH)

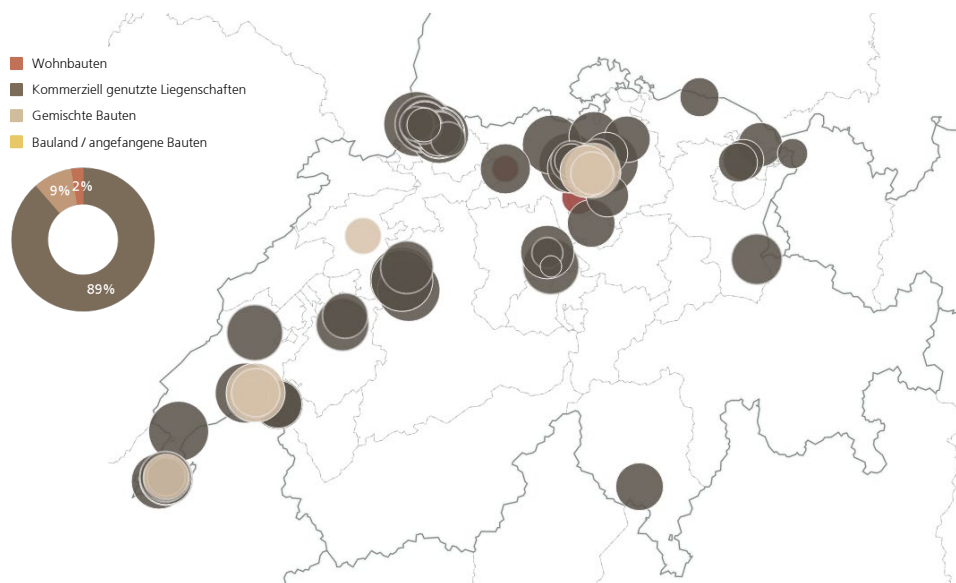
Bei der sehr zentral gelegenen Liegenschaft in der Einkaufsstrasse Untertor in der Altstadt Winterthurs werden derzeit im ersten und zweiten Obergeschoss sieben Etagenwohnungen erstellt. Die geplanten kompakten Wohneinheiten und deren attraktive Lage sind ideal für urbanes Stadtwohnen mit einer jüngeren Zielgruppe und ergänzen die bereits bestehenden Wohnungen im Gebäude.



### Zertifizierung "Gebäude im Betrieb" von weiteren Liegenschaften

Im Geschäftsjahr 2021 wurden weitere zwölf Liegenschaften mit dem Zertifikat "Silber" der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für "Gebäude im Betrieb" ausgezeichnet. Die Zertifizierung nach DGNB ist insofern spannend, da durch eine zielgerichtete, ganzheitliche und dennoch gebäudespezifische Herangehensweise kontinuierlich die Effizienz und Nachhaltigkeit im Betrieb auch gemeinsam mit den Nutzern verbessert werden kann. Die Zertifizierung des Bestandesportfolios werden wir auch zukünftig konsequent vorantreiben.

### Investitionsschwerpunkte von UBS «Swissreal»



### Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Swissreal».  
[www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

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 für künftige Generationen. Nachhaltigkeit spielt bei all unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Immobilienanlageprodukte oder die Weiterentwicklung der Organisation.

## Wertschöpfung durch Wertschätzung

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Immobilienanlageprodukte 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 erneuerbarer Energien

Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio ist das Hauptziel von UBS «Swissreal». Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoss gegenüber 2019 um die Hälfte sinken. Um dieses Ziel zu erreichen, planen wir den Ersatz fossiler Heizungen, verbessern die Energieeffizienz und erweitern Fernwärmeanschlüsse. Konkret statteten wir beispielsweise die Liegenschaft «Greenhouse» in Dietikon mit einer Pelletheizung aus und konnten 2021 zwei Gebäude in Aarau und Geroldswil ans Fernwärmenetz anschliessen. Bis 2025 werden wir weitere zehn Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) installieren. Im Berichtsjahr konnten wir in Emmen die bislang grösste PV-Anlage im Gesamtportfolio der Immobilienanlageprodukte von Real Estate Switzerland in Betrieb nehmen. Die Leistung beträgt rund 840 Kilowattpeak pro Jahr – damit könnte ein Elektrofahrzeug ungefähr einhundert Mal die Erde umrunden.

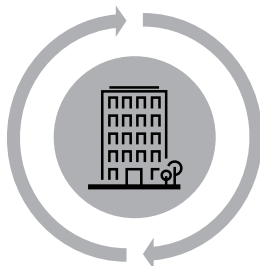
## Integration von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften



### 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 Managern und Mietenden

# Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

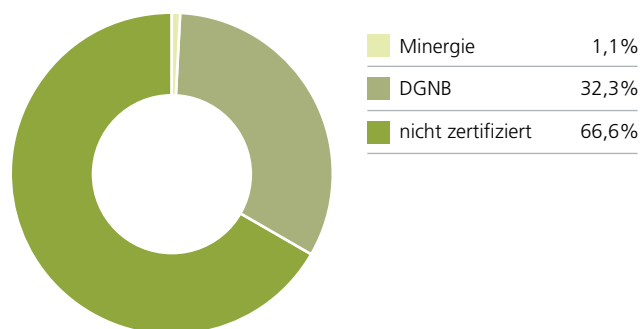
## Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

## Zertifizierung aller Neubauten

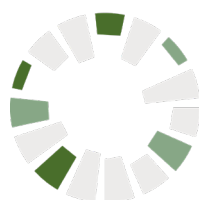
Aktuell sind 33% unserer Liegenschaften nach Minergie oder DGNB im Betrieb zertifiziert. Die Betriebszertifizierung hilft uns, die bestehenden Gebäude im Betrieb zu verbessern. Darin werden Optimierungsmassnahmen im Bereich Energie und CO<sub>2</sub> aufgezeigt.

### Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



## Global Real Estate Sustainability Benchmark

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



**G R E S B**  
★★★★☆ 2021

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 Gesamtergebnis 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. Andererseits 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

Technische Gebäudeanalyse, Umsetzung Effizienzmassnahmen, Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Abfallproduktion, Anteil erneuerbare Energien, Gebäudezertifizierungen, Anforderungen Bauprojekte.

### Social

Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden bei Mitarbeitenden, Mietenden, Zulieferer und Dienstleister.

### Governance

Nachhaltigkeitsziele und -strategie, Berichterstattung, Risikomanagement, Organisation Nachhaltigkeit.

## Resultat GRESB 2021

Im GRESB-Rating 2021 wurde UBS «Swissreal» mit vier Green Stars ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

## Resultat GRESB 2021 - UBS «Swissreal»

### Standing Investments: 4 Sterne

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	79 / 100	Score	42 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	73	Average	40	Average	16	Average	17
Peer Average	73	Peer Average	39	Peer Average	17	Benchmark Average	18

# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2021

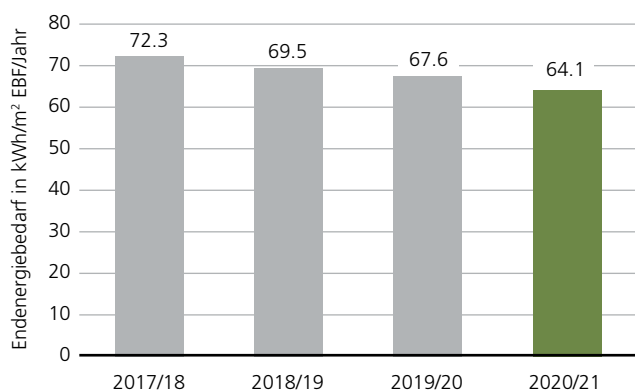
Mit vier Sternen von GRESB ausgezeichnet

14 Liegenschaften sind zertifiziert.

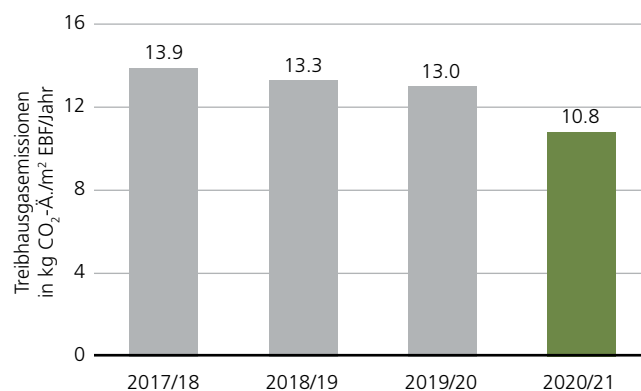
Leistungsstärkste Photovoltaikanlage im Gesamtportfolio der UBS Immobilienfonds.

Systematischer Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität.

**Energieverbrauch**  
(klimakorrigiert)

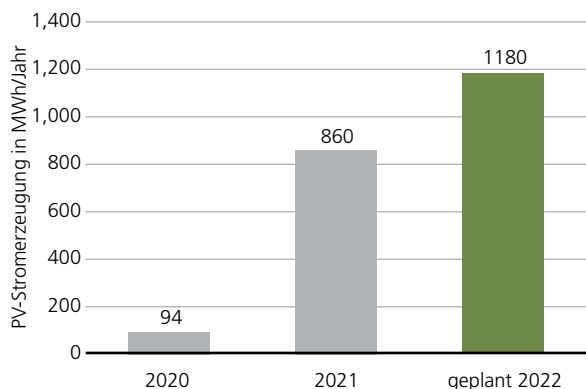


**Treibhausgasemissionen**  
(klimakorrigiert)

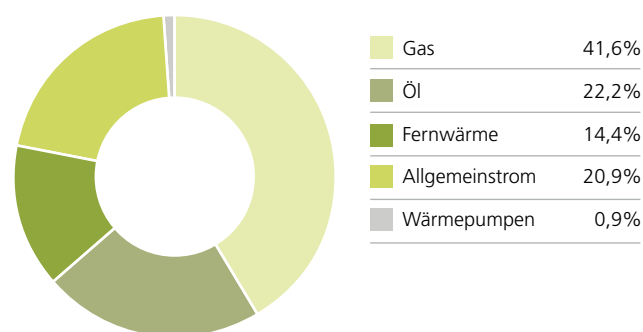


Die Energie- und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen beziehen sich auf die Periode vom 01.07 – 30.06. Bei den Werten vor 2020 handelt es sich um einen Vorjahresvergleich gleicher Liegenschaften. Ab 2020 wird das Gesamtportfolio dargestellt. Die Datenabdeckung wurde dadurch erhöht und Akquisitionen, Neubauten, Sanierungen und Ersatz von diversen Heizsystemen widerspiegeln sich im durchschnittlichen Verbrauch über das gesamte Portfolio. Die Daten sind anhand der Heizgradtage klimakorrigiert um den Witterungseinfluss herauszurechnen. Seit 2020 wird der Allgeinstrom zu 100% als Wasserstrom berücksichtigt und somit hat sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz vom Strom verbessert.

**PV-Strommenge**



**Energieträger je Verbrauch 2020/2021**



## Nachhaltiges Immobilienmanagement

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)



« Mieterbedürfnisse sind für uns fundamental, daher bieten wir massgeschneiderte Lösungen an.»

**Jürgen Zimmermann**  
**Fund Manager UBS «Swissreal»**

*Welche Ziele verfolgt UBS «Swissreal» in puncto Nachhaltigkeit?*

Unsere Ziele für die nächsten Jahre sind konkret: Bis 2025 wollen wir weitere zehn PV-Anlagen installieren und bis 2030 sämtliche Ölheizungen ersetzen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoss gegenüber dem Jahre 2019 zu halbieren. Ein übergeordnetes Ziel ist die Nachverdichtung im Bestand. Zudem beschäftigt uns die zukunftsfähige Umnutzung von Flächen: Die situative Umwandlung von leerstehenden Gewerbe- oder Büroflächen in Wohnungen ist ein aktuelles Thema. Ein Beispiel hierfür ist das 2021 umgesetzte Projekt im Herzen von Locarno. Dort haben wir an der Via Ciseri freiwerdende Büroflächen in zwölf moderne Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard umgebaut, um die langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit der Liegenschaft sicherzustellen. Ausserdem haben wir damit angefangen, die Infrastruktur für E-Mobilität systematisch auszubauen und werden dies in den kommenden Jahren verstärkt vorantreiben. Mehrere Liegenschaften, so zum Beispiel das Freizeit- und Gewerbecenter in Muri bei Bern, werden bereits mit Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet.

*In welchen Bereichen sehen Sie Verbesserungspotenzial?*

Wir sind auf einem guten Weg – verbessern kann man sich allerdings immer. Zum Beispiel wollen wir die Attraktivität unserer Flächen weiter erhöhen und bei Ankäufen noch konsequenter alle relevanten Nachhaltigkeitsaspekte prüfen. Es ist unser Ziel, stetig energieeffizienter zu werden und unseren ökologischen Fussabdruck zu verkleinern. Aus diesem Grund prüfen wir auch derzeit alternative Heizsysteme für das Magnet Areal in Pratteln, denn noch wird ein Grossteil des Areals mit Öl beheizt. Somit könnten pro Jahr rund 1000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Wir schauen uns auch den Lebenszyklus der Liegenschaften an und beschäftigen uns mit der Kreislaufwirtschaft und nachhaltigen Baustoffen. Aus unserer Sicht bieten beispielsweise Recyclingbeton und Holzmodulbauweisen Nachhaltigkeitspotenzial, das wir stärker nutzen können. Neue technologische Lösungen und Digitalisierung bieten ebenfalls eine Chance. In diesem Bereich wollen wir mit weiteren innovativen Partnern zusammenarbeiten und zudem unsere Datenqualität stetig verbessern.

*Inwiefern beeinflussen Mieterinteressen die Nachhaltigkeitsstrategie?*

Mieterbedürfnisse sind für uns fundamental und wir reagieren frühzeitig auf Anforderungen und Markttrends. Wir stellen fest, dass das Thema Nachhaltigkeit bei den Mietern an Bedeutung gewinnt. Für kommerzielle Mieter hat die CO<sub>2</sub>-Reduktion Priorität, es spielen aber auch vielfältige weitere Punkte wie zum Beispiel Sicherheit oder Aussenraumqualitäten eine Rolle. Es ist unser Anspruch, auf Anforderungen individuell einzugehen und massgeschneiderte Lösungen zu finden.

*Wie wichtig sind Zertifikate für UBS «Swissreal»?*

Zertifizierungen sind für uns ein Leistungsansporn und nicht bloss ein Marketingtool. Wir konzentrieren uns auf Zertifizierungen durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). 2020 haben wir die ersten beiden Gebäude nach DGNB zertifiziert, weitere zwölf Zertifizierungen sind im Geschäftsjahr 2021 hinzugekommen. Insgesamt umfasst das DGNB-Zertifikat neun Kriterien, welche betriebsrelevant, optimierbar und beeinflussbar sind. Durch eine zielgerichtete, ganzheitliche und dennoch gebäudespezifische Herangehensweise kann so kontinuierlich die Effizienz und Nachhaltigkeit im Betrieb auch gemeinsam mit den Nutzern verbessert werden.

# Finanzbericht

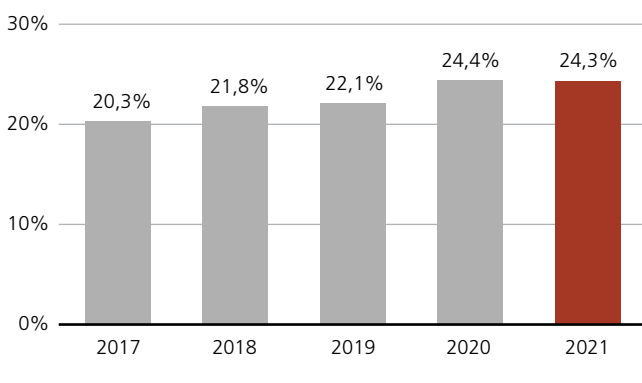
## Finanzbericht

### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1447,6 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,6% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 505,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,3% und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

#### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es gibt keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 129,0 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 9,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

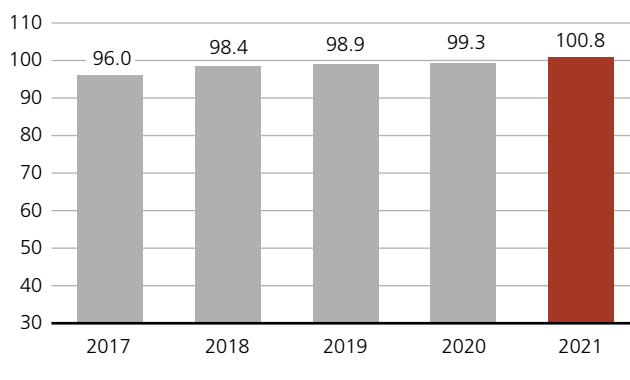
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 100,8 Mio. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind sehr gering. Die gewährten Mietzinserlasse belaufen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf insgesamt CHF 0,9 Mio. resp. 0,9% der Mietzinseinnahmen.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagers entnommen werden.

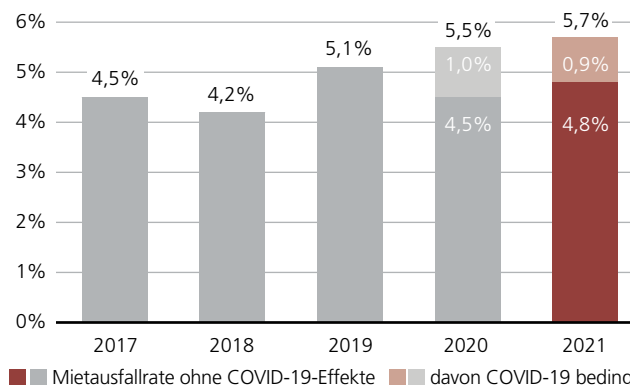
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,8 Jahre.

Die Mietausfallrate erhöhte sich Berichtsjahr von 5,5% auf 5,7% der Sollmietzinseinnahmen.

#### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



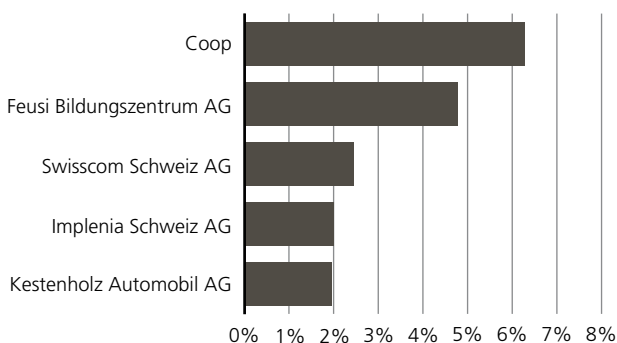
#### Entwicklung der Mietausfallrate



Geschäftsmietverträge werden grundsätzlich langfristig abgeschlossen und stehen im Fokus der Portfolio Manager.

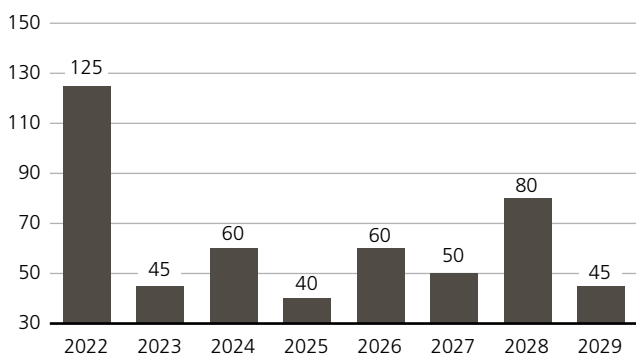
Coop stellt per Bilanzstichtag den grössten Mieter dar; auf ihn entfallen mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen.

**Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen**



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,5% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 3,5 Jahre.

**Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF**



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 4,8 Mio. oder 4,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,8 Mio., was 3,8% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt CHF 12,0 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.

Tiefere steuerbare Gewinne bei den Immobiliengesellschaften bewirkten eine Abnahme der Position «Steuern und Abgaben».

Der Gesamterfolg beträgt CHF 69,0 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 5,9 Mio. und einer Entnahme von CHF 5,9 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 42,1 Mio. oder 41,7% der Mietzinseinnahmen.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	8 973 875.29	6 490 865.14	2 483 010.15
Grundstücke			
Wohnbauten	53 583 000.00	49 286 000.00	4 297 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>2 237 000.00</i>	<i>2 077 000.00</i>	<i>160 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 837 712 000.00	1 829 461 000.00	8 251 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>195 600 000.00</i>	<i>194 567 000.00</i>	<i>1 033 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>192 480 000.00</i>	<i>167 902 000.00</i>	<i>24 578 000.00</i>
Gemischte Bauten	182 671 000.00	171 866 000.00	10 805 000.00
Total Grundstücke	2 073 966 000.00	2 050 613 000.00	23 353 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 500 337.59	7 469 180.73	-1 968 843.14
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 088 440 212.88</b>	<b>2 064 573 045.87</b>	<b>23 867 167.01</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-125 000 000.00	-125 000 000.00	0.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 772 163.14	-6 021 236.06	-750 927.08
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-131 772 163.14	-131 021 236.06	-750 927.08
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-380 000 000.00	-375 000 000.00	-5 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-380 000 000.00	-375 000 000.00	-5 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-511 772 163.14	-506 021 236.06	-5 750 927.08
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 576 668 049.74</b>	<b>1 558 551 809.81</b>	<b>18 116 239.93</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-129 041 000.00	-119 338 500.00	-9 702 500.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 447 627 049.74</b>	<b>1 439 213 309.81</b>	<b>8 413 739.93</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-97 332.75	-69 297.50	-28 035.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	100 768 272.50	99 276 847.62	1 491 424.88
Aktivierte Bauzinsen	16 620.70	296 791.10	-280 170.40
Sonstige Erträge	297 733.86	575 379.15	-277 645.29
Übrige Aktivzinsen	18 244.07	29 748.73	-11 504.66
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>101 003 538.38</b>	<b>100 109 469.10</b>	<b>894 069.28</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 508 034.74	-2 746 513.89	238 479.15
Baurechtszinsen	-1 442 958.95	-1 412 155.20	-30 803.75
Sonstige Passivzinsen	-118.45	0.00	-118.45
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 758 344.74	-4 813 622.94	55 278.20
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-5 927 317.72	-6 573 620.10	646 302.38
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 829 618.60	-3 612 987.23	-216 631.37
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 947 401.95	-5 051 989.30	104 587.35
Schätzungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-121 165.75	-119 764.00	-1 401.75
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-5 927 317.72	-6 073 620.10	146 302.38
Entnahme	5 927 317.72	6 573 620.10	-646 302.38
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-15 874 891.24	-15 393 461.67	-481 429.57
die Depotbank <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-882 369.79	-239 884.06	-642 485.73
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-40 292 221.93</b>	<b>-39 463 998.39</b>	<b>-828 223.54</b>

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>60 711 316.45</b>	<b>60 645 470.71</b>	<b>65 845.74</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>60 711 316.45</b>	<b>60 645 470.71</b>	<b>65 845.74</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 333 890.83	-2 736 672.87	11 070 563.70
<b>Gesamterfolg</b>	<b>69 045 207.28</b>	<b>57 908 797.84</b>	<b>11 136 409.44</b>

### Verwendung des Erfolges

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	60 711 316.45	60 645 470.71	65 845.74
Vortrag des Vorjahres	269 510.16	255 506.80	14 003.36
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>60 980 826.61</b>	<b>60 900 977.51</b>	<b>79 849.10</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>349 359.26</b>	<b>269 510.16</b>	<b>79 849.10</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 439 213 309.81</b>	<b>1 442 435 979.32</b>	<b>-3 222 669.51</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Gesamterfolg	69 045 207.28	57 908 797.84	11 136 409.44
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	-500 000.00	500 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 447 627 049.74</b>	<b>1 439 213 309.81</b>	<b>8 413 739.93</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>63.27</b>	<b>62.90</b>	<b>0.37</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2021-31.12.2021 Anzahl	1.1.2020-31.12.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	22 879 799	22 879 799	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>22 879 799</b>	<b>22 879 799</b>	<b>0</b>

### Ausschüttung für 2021

(kein Coupon - Ex-Datum 12.04.2022)

<b>Brutto</b>	<b>CHF 2.6500</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>2</sup>	CHF -0.9275
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 14.04.2022)</b>	<b>CHF 1.7225</b>

<sup>2</sup> Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfälligen mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

# Anhang

	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	42,1	42,1
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1662,0	1652,8
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallrate	5,7% <sup>1</sup>	5,5% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	24,3%	24,4%
Ausschüttungsrendite	3,5%	3,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	99,9%	100,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	73,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,91%	0,93%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	4,8%	4,0%
Agio/Disagio	18,5%	20,0%
Performance	2,6%	-3,5%
Anlagerendite	5,0%	4,2%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

1 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,7%) per Jahresabschluss belaufen.

2 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,5% (anstelle von 5,5%) per Jahresabschluss 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 AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.am-switzerland.ch](http://www.am-switzerland.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.

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

### Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2021		31.12.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
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 Gesamtfondsvermögens 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.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern 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 Vertriebssträgern 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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	-	-

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

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	205,0	185,0
> 5 Jahre	175,0	190,0

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la	1929	6	2	1	2	1
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	6	4	3	1
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	4	8	1 624 217.25	2 237 000	0,0	89 148.00
-	14	30	1 771 611.63	5 617 000	0,3	224 514.59
7	56	106	12 764 422.80	23 672 000	1,6	977 161.60
1	3	27	9 875 723.70	22 057 000	0,0	624 560.00
			<b>26 035 975.38</b>	<b>53 583 000</b>	<b>0,9</b>	<b>1 915 384.19</b>
-	4	8	1 624 217.25	2 237 000	0,0	89 148.00
			<i>1 624 217.25</i>	<i>2 237 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 148.00</i>
43	61	104	24 700 877.17	26 815 000	5,8	1 469 335.80
55	298	353	85 586 595.26	90 312 000	0,3	5 047 523.00
3	244	247	8 729 806.25	6 229 000	29,3	331 678.40
13	164	177	21 938 699.15	23 150 000	0,0	1 306 733.10
56	49	105	49 353 632.40	50 944 000	0,4	2 259 433.00
17	58	75	32 291 790.94	41 997 000	0,0	1 961 712.00
9	9	18	24 334 388.37	24 226 000	31,2	768 611.30
22	71	110	26 558 823.20	41 887 000	5,8	1 572 835.50
11	-	11	6 197 907.35	7 281 000	23,5	334 809.75
13	-	14	14 507 012.05	19 858 000	10,2	800 173.60
11	-	11	5 440 200.50	5 570 000	56,4	163 164.00
20	77	98	15 771 240.00	13 988 000	1,6	915 225.36
22	114	136	83 824 268.92	92 487 000	0,0	5 242 836.00
54	70	124	64 816 794.25	62 021 000	5,4	3 550 577.63
1	-	1	24 196 791.25	25 611 000	0,0	1 515 480.00
61	65	126	55 138 041.50	54 042 000	0,0	2 365 147.18
64	83	147	66 576 216.16	55 118 000	8,2	3 250 088.76
5	104	109	36 794 960.60	34 877 000	0,0	2 003 233.80
13	152	165	61 501 968.65	52 185 000	15,9	2 099 073.20
3	56	60	7 736 964.20	5 900 000	1,1	477 895.40
15	-	15	4 111 770.77	9 019 000	30,2	290 296.46
50	-	86	14 844 070.66	28 235 000	6,0	1 409 175.55
24	-	24	14 979 142.55	31 751 000	10,7	1 102 467.27
26	-	32	17 928 476.05	34 678 000	8,5	1 362 512.71
18	-	18	10 050 318.20	17 977 000	20,0	765 894.00
30	-	44	15 718 753.00	29 366 000	4,3	1 224 365.70
8	78	86	12 314 129.00	12 830 000	0,0	724 236.00
10	58	68	8 640 539.22	5 154 000	0,0	375 235.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
	Villamont 19, avenue	1958	13	7	1	1	4
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b	1995	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	4	2	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
10	125	135	15 072 423.20	15 832 000	0,1	956 430.49
7	35	42	18 972 950.75	18 096 000	2,5	1 060 722.20
7	15	29	10 225 191.29	13 660 000	4,6	539 637.20
109	79	188	49 592 428.95	41 297 000	3,3	1 930 648.91
-	-	-	772 397.40	902 000	0,0	32 412.00
8	-	11	2 353 006.48	4 266 000	1,9	212 464.00
6	-	9	1 626 650.90	3 377 000	5,1	156 322.70
35	105	140	24 615 213.65	28 519 000	2,2	1 643 934.05
21	-	29	3 075 454.76	7 985 000	6,7	313 460.85
7	-	7	1 706 477.20	3 273 000	0,0	178 188.00
35	-	42	10 143 486.90	21 054 000	4,1	962 263.95
26	-	39	8 573 422.33	13 634 000	0,9	707 762.00
23	14	49	24 186 082.13	21 708 000	20,9	947 358.55
1	-	1	3 441 810.40	4 003 000	0,0	268 812.00
25	540	565	32 196 062.05	31 530 000	0,0	2 221 839.00
6	-	6	60 720 467.32	64 299 000	0,0	3 366 546.33
60	154	214	36 713 810.40	40 190 000	1,8	2 310 225.00
1	-	1	7 327 958.45	7 638 000	0,0	498 864.00
23	75	98	17 995 007.19	16 289 000	10,9	947 881.15
43	128	171	27 451 538.45	26 415 000	5,9	1 903 775.00
17	22	40	19 765 695.64	18 022 000	19,5	1 149 197.35
17	-	17	39 404 440.87	51 942 000	0,0	2 049 999.96
5	248	253	29 588 797.14	30 121 000	0,0	1 306 424.80
5	71	76	22 088 121.60	21 665 000	0,0	1 481 356.20
15	60	75	28 085 457.00	25 126 000	3,0	1 282 155.00
22	251	273	58 320 613.43	53 031 000	7,4	2 725 443.45
7	53	60	25 049 730.30	28 422 000	0,0	1 653 719.65
20	71	92	21 993 619.06	19 409 000	19,8	907 834.55
1	-	5	11 395 671.83	11 546 000	22,9	549 406.00
45	65	111	12 736 375.15	9 602 000	1,5	842 410.00
2	-	2	5 899 907.35	3 578 000	0,0	262 020.00
76	174	251	22 624 233.45	9 910 000	14,1	884 237.65
44	204	249	29 886 798.10	25 202 000	45,4	869 125.40
40	25	65	37 900 896.90	32 298 000	8,2	2 085 121.92
10	1	14	13 743 640.40	19 420 000	17,9	769 062.14
29	95	124	41 748 276.05	41 547 000	12,7	2 015 506.90

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-

#### Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-

davon im Baurecht

Baar	Baarer mattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
St. Gallen	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-

davon im Stockwerkeigentum

#### Gemischte Bauten

Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Lausanne	Berne 1, route de	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
Zürich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-

#### Total gemischte Bauten

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
13	1	14	24 617 356.36	34 895 000	3,1	868 573.04
8	78	86	26 368 449.37	33 078 000	0,0	1 395 400.20
11	17	43	17 059 125.96	28 973 000	0,0	1 063 290.00
1	-	1	5 946 264.30	9 831 000	0,0	373 956.00
9	-	11	14 751 108.40	30 751 000	0,3	988 060.00
5	-	5	7 758 226.70	11 868 000	7,4	417 818.45
			<b>1 688 078 823.18</b>	<b>1 837 712 000</b>	<b>6,1</b>	<b>91 789 415.71</b>
22	114	136	83 824 268.92	92 487 000	0,0	5 242 836.00
54	70	124	64 816 794.25	62 021 000	5,4	3 550 577.63
-	-	-	772 397.40	902 000	0,0	32 412.00
60	154	214	36 713 810.40	40 190 000	1,8	2 310 225.00
			<i>186 127 270.97</i>	<i>195 600 000</i>	<i>2,1</i>	<i>11 136 050.63</i>
13	164	177	21 938 699.15	23 150 000	0,0	1 306 733.10
56	49	105	49 353 632.40	50 944 000	0,4	2 259 433.00
54	70	124	64 816 794.25	62 021 000	5,4	3 550 577.63
45	65	111	12 736 375.15	9 602 000	1,5	842 410.00
13	1	14	24 617 356.36	34 895 000	3,1	868 573.04
5	-	5	7 758 226.70	11 868 000	7,4	417 818.45
			<i>181 221 084.01</i>	<i>192 480 000</i>	<i>2,9</i>	<i>9 245 545.22</i>
7	34	59	7 364 374.14	7 498 000	3,2	478 184.50
7	-	20	9 747 950.82	18 410 000	0,6	801 298.00
11	-	57	22 798 738.28	23 531 000	2,3	1 303 640.00
13	-	63	42 841 297.88	50 450 000	0,2	1 910 519.00
14	8	40	19 735 762.65	37 565 000	0,1	1 037 652.00
14	33	64	23 953 139.80	30 678 000	0,8	1 106 732.00
11	8	27	7 099 326.40	14 539 000	0,9	425 447.10
			<b>133 540 589.97</b>	<b>182 671 000</b>	<b>1,0</b>	<b>7 063 472.60</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 847 655 388.53</b>	<b>2 073 966 000</b>	<b>5,7</b>	<b>100 768 272.50</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 127 270.97</i>	<i>195 600 000</i>	<i>2,1</i>	<i>11 136 050.63</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>182 845 301.26</i>	<i>194 717 000</i>	<i>2,9</i>	<i>9 334 693.22</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>26 035 975.38</b>	<b>53 583 000</b>	<b>0,9</b>	<b>1 915 384.19</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>1 624 217.25</i>	<i>2 237 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 148.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>1 688 078 823.18</b>	<b>1 837 712 000</b>	<b>6,1</b>	<b>91 789 415.71</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>186 127 270.97</i>	<i>195 600 000</i>	<i>2,1</i>	<i>11 136 050.63</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>181 221 084.01</i>	<i>192 480 000</i>	<i>2,9</i>	<i>9 245 545.22</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>133 540 589.97</b>	<b>182 671 000</b>	<b>1,0</b>	<b>7 063 472.60</b>
<b>Total</b>	<b>1 847 655 388.53</b>	<b>2 073 966 000</b>	<b>5,7</b>	<b>100 768 272.50</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
keine			
<b>Verkäufe</b>			
keine			

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
14.12.2020 - 12.02.2021	0,0%	15 000 000	-	-15 000 000	-
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-30 000 000	-
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-25 000 000	-
18.12.2020 - 02.07.2021	0,0%	15 000 000	-	-15 000 000	-
12.05.2021 - 03.09.2021	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
12.05.2021 - 26.11.2021	-0,1%	-	10 000 000	-10 000 000	-
02.07.2021 - 25.02.2022	0,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
11.04.2019 - 14.05.2022	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
12.05.2021 - 20.05.2022	0,0%	-	40 000 000	-	40 000 000
15.04.2021 - 20.05.2022	0,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
30.05.2016 - 20.05.2022	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	-	45 000 000	-	45 000 000
<b>Total</b>		<b>500 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>-145 000 000</b>	<b>505 000 000</b>

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

keine

**Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%**

Siehe Finanzbericht

**Geschäfte mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal»

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) (Seiten 4 und 20-31) für das am 31. Dezember 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 dazugehörigen 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 31. Dezember 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, 8. April 2022

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 – Swiss Commercial «Swissreal» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 81 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften).

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 «Swissreal» 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 AMAS 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 wahrscheinlicher Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) 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 Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten 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 31. Dezember 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios 2 074,0 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 23,4 Mio. CHF respektive 1,14% 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, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2021 wird mit 3,63% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,88% bis 5,21% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,16%.

Zürich, den 31. Dezember 2021

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

### **Immobilien-gesellschaft**

Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève  
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne  
Rumine-Villamont SA, Lausanne  
Ara "B" Immobilien AG, Bern  
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zürich  
La Tanière SA, Lausanne  
Picassoplatz AG, Basel  
S.I. Le Merle noir SA, Genève  
Société anonyme du Centre C, Genève  
Société Immobilière la Citadine SA, Genève  
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève  
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne  
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève  
Zurimo "B" Immobilien AG, Zürich

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal»

### **Bildnachweis**

- Mark Niedermann Photography; Titelbild, «Picasso-Haus» in Basel
- Personeni Raffaele Architectes; Rue Marterey in Lausanne
- artgtech sa architectes; Visualisierungen Avenue Villamont in Lausanne
- Energie Zukunft Schweiz AG; Meierhofstrasse in Emmen
- Mirlo Urbano Architekten GmbH; Visualisierung Untertor in Winterthur
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB); Zertifikat Silber «Gebäude im Betrieb»







UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel



Annex C –  
Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré  
en décembre 2021

# UBS (CH) Property Fund — Swiss Commercial «Swissreal»

Fonds de placement 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 – Swiss Commercial «Swissreal» 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 en 1962 et a été autorisé à la distribution publique en Suisse ou à partir de la Suisse en 1969 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés (FINMA).

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

##### 1.2.2 Politique de placement

UBS (CH) Property Fund - Swiss Commercial «Swissreal» investit en premier lieu dans des immeubles à usage commercial dans toute la Suisse et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds. 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.

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

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

Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les bénéfices issus de la propriété directe sont assujéti à l'impôt au niveau du fonds lui-même et ne sont donc pas imposables auprès du détenteur de parts. De même, les gains en capital issus de la propriété directe sont seulement imposables au niveau du fonds immobilier. L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds immobilier. Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, 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 assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les revenus et les gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de sociétés immobilières ainsi que d'autres valeurs patrimoniales distribués au moyen d'un coupon séparé.

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 Director, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, délégué, Directeur, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
- Dr. Daniel Brüllmann, Managing Director, 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 SolutionsUrs 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 2020, la direction du fonds gérait un total de 351 fonds en valeurs mobilières et 7 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours total de 281 365 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 AG. Forte d'un total du bilan consolidé de 1 125 765 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 59 765 millions d'USD au 31 décembre 2020, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Il emploie 71 551 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, Banderstrasse 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	1442088
ISIN	CH0014420886
Cotation	à la SIX Swiss Exchange
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre
Unité de compte	franc suisse (CHF)
Parts	<p>Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées.</p> <p>Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à ses mandataires d'ici au 30 juin 2016 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe. Pour autant que des parts physiques au porteur existent encore au 1er juillet 2016, un rachat a lieu automatiquement, conformément au § 5 ch. 6 let. a. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur du certificat de part est immédiatement consigné pour l'investisseur correspondant.</p>
Utilisation des produits	<p>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.</p>

### 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

du 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](http://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 correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds. Le montant des frais accessoires 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. Les titres de participation émis jusqu'à présent conservent leur validité. Ils doivent être restitués dans le cas d'une demande de rachat. Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à ses mandataires d'ici au 30 juin 2016 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe. Pour autant que des parts physiques au porteur existent encore au 1er juillet 2016, un rachat a lieu automatiquement, conformément au § 5 ch. 6 let. a. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur du certificat de part est immédiatement consigné pour l'investisseur correspondant.

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 immobilier suite au placement du montant versé ou à la vente de placements(extrait du § 17 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% par an

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

Par ailleurs, des rabais sont payés sur la commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds conformément au chiffre 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» et «Residentia»; Il n'est possible de demander des rabais que pour les titres détenus dans «UBS (CH) Property Fund» et «Residentia» pour lesquels l'investisseur est le seul ayant droit juridique et économique et qu'il ne détient ou n'investit pas pour le compte de tiers. Cette condition est également remplie si un investisseur détient son portefeuille dans «UBS (CH) Property Fund» et «Residentia» par le biais de divers dépôts (également auprès de banques tierces) et/ou mandats au sein et en dehors d'UBS. En revanche, l'apport collectif de l'investissement minimum («agrégation» ou «addition») dans les fonds immobiliers dénommés «UBS (CH) Property Funds» et «Residentia» est autorisé dans les cas exclusifs suivants et est déterminant pour le calcul du montant du rabais correspondant, étant entendu que les rabais ne peuvent être cumulés:

- Entreprises domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963, CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance professionnelle, le/les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement le fonds de pension précité. Sont également pris en compte dans l'agrégation susmentionnée les fonds de prévoyance que l'institution de prévoyance propre à l'entreprise a versés dans une fondation collective ou qui sont gérés par une fondation collective. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963, CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés;
- Compagnies d'assurance domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963, CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la ou les compagnies d'assurance susmentionnée(s), ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette compagnie d'assurance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la compagnie d'assurance précitée. Sont également pris en compte l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance

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

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

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

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

Exercice	(TER <sup>REF</sup> ) -GAV	(TER <sup>REF</sup> ) - MV (Market Value)
2018	0,78%	0,96%
2019	0,77%	0,90%
2020	0,77%	0,93%

### 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](http://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](http://www.swissfunddata.ch)).

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

### 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 – Swiss Commercial «Swissreal», 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

4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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).
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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 cédulas hypothécaires non

gagées ainsi que les actions des 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. Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à ses mandataires d'ici au 30 juin 2016 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe. Pour autant que des parts physiques au porteur existent encore au 1er juillet 2016, un rachat a lieu automatiquement, conformément au ch. 6 let. a ci-avant. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur du certificat de part est immédiatement consigné pour l'investisseur correspondant.

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. Si des certificats de parts ont été distribués, ils doivent être restitués au plus tard avec la demande de rachat.

## **III. Directives régissant la politique de placement**

### **A Principes de placement**

#### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Dans le choix des placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement au sens du § 8, la direction observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux principes et aux limites, exprimées en pour cent, ci-après. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit respecter les restrictions de placement selon § 15.
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au

taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

## § 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs dépendances, mais également dans des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et l'affermage de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés.

Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles à usage commercial (commerces et immeubles exclusivement ou principalement affectés à un usage commercial ou terrains affectés à un usage commercial) ou à usage mixte avec une part prépondérante d'usage commercial.

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 propriété 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 cédulas 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 moyennes sont considérés comme un seul bien foncier.
3. La valeur vénale d'un bien foncier ne peut pas excéder 25% de la fortune du fonds.
4. Dans le cadre de la politique de placement énoncée au § 8, la direction 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 et sociétés d'investissement immobilier;
  - 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 ou une personne morale 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 et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et le prospectus simplifié.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;

- b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
- c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
- d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c), 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.

#### § 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:

- a) coûts et honoraires d'autres experts;
- b) coûts et charges dans le cadre de la construction de bâtiments, de travaux de rénovation et 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 conciergerie, 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 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 janvier au 31 décembre.
- 3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
- 4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois suivant l'expiration du premier semestre de l'exercice.
- 5. Le droit 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 and 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 francs suisses (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 révisés.
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 reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
    - 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;
    - c) 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;
    - d) 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 révisé doit être établi pour le fonds immobilier 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.

UBS Fund Management (Switzerland) AG

### **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, 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. 35a al. 1 let. a-g OPCC et établit leur conformité légale.
3. Pour AG 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  
Aeschenvorstadt 1  
CH-4051 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) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Bâle  
+41-61-288 20 20

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

© UBS 2022. Le symbole des clés et le nom «UBS» sont des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

