

Document d'informations clés

Objectif

Ce document vous fournit des informations clés sur ce produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un support de marketing. Ces informations sont exigées par la loi pour vous aider à comprendre la nature, les risques, les coûts ainsi que les gains et pertes potentiels de ce produit, et pour vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit/ISIN	UBS (CH) Property Fund - Direct 1a Immo PK (le Produit); ISIN CH0008443035; dans la monnaie du fonds CHF
Fabricant du Produit	UBS Fund Management (Switzerland) AG , membre du UBS Group; Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle. Pour en savoir plus, veuillez appeler +41 61 288 2020 ou consulter www.ubs.com/funds .
Autorité compétente	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) – est responsable de la surveillance de UBS Fund Management (Switzerland) AG concernant le présent document d'informations clés

Ce document a été préparé le 21 février 2025.

Vous êtes sur le point d'acheter un Produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce Produit?

Type: Le produit est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» selon la Loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses d'assurances sociales et de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du contrat de fonds de placement. Les parts doivent impérativement être portées en compte auprès de la banque dépositaire et y être conservées. À la demande de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la FINMA a exempté ce fonds immobilier, conformément à l'art. 10, al. 5 LPCC, notamment de l'obligation d'assurer un négoce régulier des parts de fonds en bourse ou hors bourse. Les conditions d'émission et de rachat de parts restent inchangées.

Durée: Le fonds immobilier a été constitué pour une durée indéterminée. La société de gestion ou la banque dépositaire peut dissoudre le fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement avec un délai de préavis d'un mois (voir Section 25 (1) et (2) du contrat de fonds de placement). La société de gestion peut fusionner des fonds immobiliers avec l'approbation de la banque dépositaire (voir Section § 24 (1) du contrat de fonds de placement). La somme perçue par l'investisseur en cas de résiliation anticipée peut être inférieure au montant investi.

Objectifs: L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés qui reposent sur une gestion respectueuse des ressources non renouvelables et sur la lutte contre le changement climatique. Le fonds immobilier applique les approches de durabilité «Intégration ESG» et «Orientation climat» conformément à l'AMAS (Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité du 26 septembre 2022). Le fonds investit la fortune dans des valeurs et des projets immobiliers dans toute la Suisse, c'est-à-dire dans des biens-fonds avec équipements. Ce faisant, le fonds investit dans des maisons d'habitation, des immeubles à usage commercial et d'habitation mixte, des immeubles commerciaux et des immeubles à usage artisanal et industriel. Le placement collectif de capitaux détient des immeubles en propriété foncière directe. Aucun instrument dérivé n'est utilisé.

Indice de référence des placements collectifs de capitaux: KGAST Immo-Index Mixte

Monnaie de compte des placements collectifs de capitaux: franc suisse

Investisseurs de détail visés: Le présent produit s'adresse exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle suisses non soumises à l'impôt ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du contrat de fonds de placement. Les investisseurs disposent de connaissances et d'expériences suffisantes en matière de placements collectifs de capitaux et produits similaires, capables de supporter une perte d'avoirs modérée et d'un horizon de placement à moyen et long terme.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?

(A) Indicateur synthétique de risque



L'Indicateur de risque suggère que vous conserviez le Produit pendant 7 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous pouvez ne pas être en mesure de vendre votre Produit facilement ou vous pouvez avoir à vendre à un prix qui a un impact significatif sur le montant que vous obtiendrez en retour.

L'Indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est/une classe de risque moyenne. **Attention au risque de change** si votre monnaie de référence est différente de la monnaie du Produit. Vous pourriez recevoir des paiements dans une monnaie différente, le rendement final que vous obtiendrez dépend donc du taux de change entre les deux monnaies. Les investisseurs doivent noter que le Produit peut être exposé à d'autres risques tels que des risques opérationnels, de contrepartie, politiques, de durabilité et juridiques qui ne sont pas inclus dans l'indicateur synthétique de risque. Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas du marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

(B) Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. **Ce que le Produit vous rapportera dépend des aléas de marché. L'évolution des marchés est incertaine et ne peut être prévue avec exactitude.**

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations fondées sur la pire performance, la performance moyenne et la meilleure performance du Produit / d'un indice de référence approprié au cours des 12 dernières années. Les marchés pourraient suivre une évolution très différente.

Le scénario de stress montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée:		7 ans	
Exemple de placement:		CHF 10 000	
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans (période de détention recommandée)
Scénario de stress	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	CHF 3 587 -64,1%	CHF 2 400 -18,4%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement UBS (CH) Property Fund - Direct 1a Immo PK entre 11.2016-11.2023.			
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	CHF 7 742 -22,6%	CHF 8 370 -2,5%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement UBS (CH) Property Fund - Direct 1a Immo PK entre 11.2017-11.2024.			
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	CHF 10 130 1,3%	CHF 11 229 1,7%
Ce type de scénario s'est produit pour un placement UBS (CH) Property Fund - Direct 1a Immo PK entre 07.2014-07.2021.			
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	CHF 13 217 32,2%	CHF 13 959 4,9%

Que se passera-t-il si UBS Fund Management (Switzerland) AG n'est pas en mesure de payer?

L'investisseur de ce Produit ne subira aucune perte financière due à un défaut de UBS Fund Management (Switzerland) AG, comme les actifs du Fonds sont séparés et ne seront pas affectés par l'insolvabilité éventuelle du fabricant.

Que va me coûter cet investissement?

La personne qui vous vend ce Produit ou vous conseille à son sujet peut vous facturer des frais supplémentaires. Le cas échéant, cette personne vous informera au sujet de ces frais et vous montrera leur incidence sur votre investissement.

Coûts sur la durée

Les tableaux indiquent les montants déduits de votre investissement pour couvrir les différents types de frais. Ces sommes dépendent du montant de votre investissement, de la période de détention du Produit ainsi que de sa performance. Les montants indiqués ici sont des illustrations fondées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes de placement possibles.

Hypothèses retenues:

- La première année, vous récupérez le montant que vous avez investi initialement (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que la performance du Produit correspondait au scénario intermédiaire
- CHF 10 000 sont investis

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	CHF 309	CHF 889
Incidence annuelle des coûts (*)	3,1%	1,2%

(*) Cette illustration montre comment les frais réduisent votre rendement chaque année au cours de la période de détention. Elle indique par exemple que si vous vous retirez à la fin de la période de détention recommandée, votre rendement moyen prévisionnel par année s'élèvera à 2,9% avant les frais et 1,7% après les frais.

Composition des coûts

Frais ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	1,1% de la valeur de votre investissement à l'entrée.	CHF 108
Coûts de sortie	1,1% de la valeur de votre investissement avant qu'il ne vous soit versé.	CHF 109
Frais récurrents prélevés chaque année		
Commissions de gestion et autres charges administratives ou frais d'exploitation	0,8% de la valeur de votre investissement par an.	CHF 82
Frais de transaction	0,1% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des frais encourus lorsque nous achetons et vendons des investissements sous-jacents pour le Produit. Le montant réel variera en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	CHF 10
Frais accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions de performance	Ce Produit ne donne lieu à aucune commission de performance.	n/a

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 7 ans

La période de détention recommandée est calculée sur la base de l'indicateur de risque global présenté ci-dessus. L'horizon de placement est de moyen à long terme. Il s'agit d'un produit ouvert. L'investisseur peut résilier le contrat de fonds à la fin de chaque exercice, en respectant un préavis de 12 mois, et demander le paiement en espèces de ses parts du fonds immobilier (cf. § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

Comment puis-je formuler une réclamation?

Toute réclamation concernant la personne ayant assuré le conseil ou la vente du Produit peut être directement adressée à la personne en question ou à la banque. Toute réclamation concernant le Produit ou le présent document peut être transmise par écrit à l'adresse suivante: UBS Asset Management Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, P.O. Box, 8001 Zurich. Les investisseurs sont priés de noter qu'une réclamation peut également être adressée par e-mail à clientservices.amfunds@credit-suisse.com ou qu'ils peuvent se rendre sur le site Web www.credit-suisse.com.

Autres informations pertinentes

Ce document d'informations clés ne contient pas toutes les informations relatives à ce Produit. Plus d'informations sur UBS (CH) Property Fund - Direct 1a Immo PK, son prospectus de vente avec contrat de fonds de placement intégré ainsi que les derniers rapports annuel et semestriels peuvent être obtenus gratuitement, en Switzerland, auprès de UBS Fund Management (Switzerland) AG, des distributeurs agréés ou par Internet sur www.ubs.com/funds. Vous y trouverez également des informations sur les performances des 10 dernières années.

Les calculs des scénarios de performance passés, mis à jour chaque mois, sont disponibles sur www.credit-suisse.com/fundsearch.

Les informations contenues dans le présent document d'informations clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du Produit et ne sauraient dispenser l'investisseur de consulter individuellement sa banque ou son conseiller. Toute version mise à jour de ce document d'informations clés sera publiée sur: www.ubs.com/funds.

Le dépositaire de ce Produit est: UBS Switzerland AG, Zurich