

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

Prospectus simplifié

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

Direction du fonds: UBS Fund Management (Switzerland) SA
Banque dépositaire: UBS Switzerland AG

Le présent prospectus simplifié propose un résumé des principales informations concernant le fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont réglés de manière définitive dans le prospectus détaillé avec contrat de fonds de placement intégré. Ils régissent entre autres les droits de l'investisseur, les obligations et responsabilités de la direction du fonds et de la banque dépositaire ainsi que la politique de placement du fonds immobilier. Il est conseillé à l'investisseur de consulter ce document. Les rapports annuels et semestriels fournissent des renseignements sur le compte de fortune et le compte de résultat. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

Informations sur les placements

Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à verser des revenus appropriés.

Stratégie (politique de placement)

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» investit en priorité dans des immeubles à usage commercial dans toute la Suisse ainsi que dans d'autres placements autorisés dans le cadre du contrat de fonds de placement.

Ce fonds immobilier ne peut pas procéder à des opérations de prêt de valeurs mobilières (securities lending).

Il n'est pas fait usage d'instruments financiers dérivés.

Monnaie de compte: franc suisse (CHF)

Profil de risque du fonds immobilier

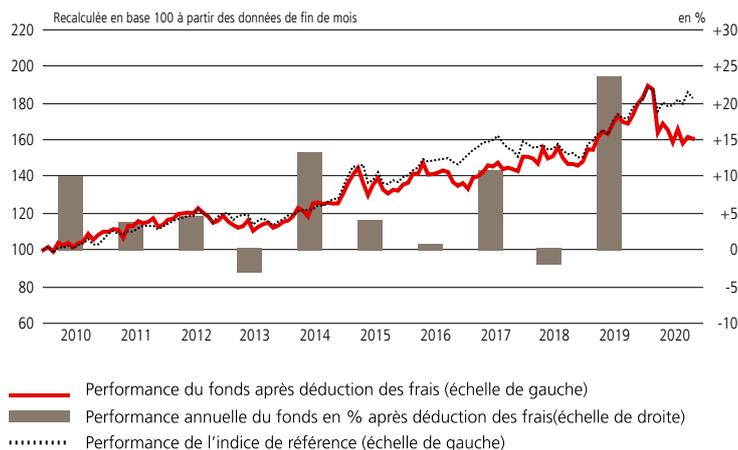
Les principaux risques auxquels le fonds immobilier est exposé sont sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée, l'évolution des intérêts, les risques environnementaux, la concurrence ainsi que la fixation des prix.

La valeur des placements pouvant évoluer tant à la hausse qu'à la baisse, il est possible que l'investisseur ne récupère même pas sa mise.

Pour de plus amples informations sur lesdits risques, on se référera au prospectus détaillé.

Performance

base CHF, commissions déduites¹



La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs.

en %	2016	2017	2018	2019	2020 YTD ²	oct. 2020	5 ans	Ø p.a. 5 ans
Fonds (CHF)	0.60	10.56	-1.71	23.53	-12.28	-0.58	21.06	3.90
Indice de réf ³	6.85	6.60	-5.32	20.67	0.49	-1.77	32.42	5.78

1 La performance indiquée ne tient pas compte des éventuelles rémunérations et frais accessoires perçus lors de la souscription et du rachat de parts.

2 YTD: year-to-date (depuis le début de l'année)

3 Benchmark dans la monnaie du fonds immobilier (sans frais)

Performance annuelle moyenne au 31 octobre 2020:

3 dernières années:	3,72%
5 dernières années:	3,90%
10 dernières années:	4,29%

La performance obtenue par le passé ne constitue pas un indicateur de l'évolution future du fonds de placement. Celle-ci dépend en effet de l'évolution des marchés et de la réussite du gestionnaire de fortune dans la mise en œuvre de la politique de placement.

Profil de l'investisseur typique

Le présent fonds immobilier s'adresse aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. Il poursuit principalement un double objectif, à savoir la préservation du capital des parts et une protection partielle contre l'inflation.

Utilisation du résultat

Le revenu net du fonds immobilier est distribué sans frais aux investisseurs chaque année, dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte (franc suisse, CHF). Voir à cet égard les aspects fiscaux (du fonds immobilier).

En règle générale, les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds immobilier à des fins de capitalisation.

Classes de parts

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

Informations commerciales

Rémunérations et frais accessoires

	2017 ¹	2018 ²	2019 ³
Rémunérations et frais accessoires directement imputés à l'investisseur lors de la souscription et du rachat de parts			
Commission d'émission max.	5%	5%	5%
Commission de rachat max.	2%	2%	2%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds encourus par le fonds immobilier lors du placement du montant versé ou de la vente de parts			
Supplément à la valeur nette d'inventaire max.	5%	5%	5%
Déduction de la valeur nette d'inventaire max.	5%	5%	5%
Rémunération et frais accessoires récurrents			
Rémunérations et frais accessoires			
Commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds max.	1,0%	1,0%	1,0%
Autres rémunérations et coûts accessoires selon le contrat de fonds § 19 ch. 2 et 3			
Total des frais sur encours (TER)			
(TER _{REF}) – GAV	0,82%	0,78%	0,77%
(TER _{REF}) – MV (Market Value)	1,01%	0,96%	0,90%

1 Pour l'exercice du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017

2 Pour l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

3 Pour l'exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019

La direction du fonds et ses mandataires ne versent pas de rétrocessions à des tiers en rémunération de leur activité de distribution de parts du fonds immobilier en Suisse ou depuis la Suisse.

Conformément aux dispositions du prospectus, la direction du fonds et ses mandataires peuvent, dans le cadre de la distribution en Suisse ou depuis la Suisse, verser sur demande des rabais directement aux investisseurs. Les rabais servent à réduire les frais et coûts imputés aux investisseurs concernés.

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

La direction du fonds n'a conclu aucun accord concernant un partage des frais («commission sharing agreement»).

De même, elle n'a conclu aucun accord concernant des «soft commissions».

Aspects fiscaux (fonds immobilier)

Le fonds immobilier est régi par le droit suisse. Il ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas soumis à l'impôt sur le bénéfice, ni à l'impôt sur le capital.

Le fonds immobilier possède des immeubles essentiellement par l'intermédiaire de sociétés immobilières qu'il détient. Les impôts sur le bénéfice et sur le capital ne sont pas acquittés par le fonds immobilier, mais par les sociétés immobilières qu'il détient. Les gains en capital réalisés par le fonds immobilier lors de la cession de sociétés immobilières et autres valeurs mobilières (p. ex. effets à revenu fixe, à court terme) sont exonérés de l'impôt anticipé pourvu qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou justifiés séparément dans le décompte à l'investisseur.

Aux termes de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les revenus générés par les immeubles en propriété directe détenus par le fonds sont soumis à l'impôt dans le cadre du fonds et sont par conséquent non imposables pour les détenteurs 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 est demandé intégralement en rem-boursement par la direction du fonds.

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

Aspects fiscaux (investisseurs fiscalement domiciliés en Suisse)

Les revenus distribués par le fonds immobilier aux investisseurs domiciliés en Suisse sont soumis à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les éventuels revenus ou 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 ou indiqués séparément sur le décompte remis à l'investisseur.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé en portant le montant du revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Aspects fiscaux (investisseurs fiscalement domiciliés à l'étranger)

Les revenus distribués par le fonds immobilier aux investisseurs domiciliés à l'étranger sont soumis à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les éventuels revenus ou 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 ou indiqués séparément sur le décompte remis à l'investisseur.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent, le cas échéant, exiger le remboursement de cet impôt sur la base des conventions de double imposition conclues avec la Suisse.

Les autres répercussions fiscales pour l'investisseur lors de la détention, de la vente ou de l'achat de parts de fonds dépendent des prescriptions fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent contacter leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier présente le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds de placement 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 immobilier est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution, selon un modèle 2 IGA, conformément aux sections 1471 – 1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les textes «FATCA» à ce sujet).

Emission et rachat de parts de fonds immobilier

Publication des cours

La valeur nette d'inventaire est publiée pour chaque jour d'émission et de rachat de parts. Les valeurs nettes d'inventaire sont disponibles à tout moment sur le site de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sont actualisées une fois par an, après la publication des comptes annuels révisés.

D'autres publications se font par Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Traitement des ordres de souscription et de rachat de parts

L'émission de parts est possible à tout moment; elle doit toujours être effectuée par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs actuels, la méthode d'émission pour le rapport de souscription ainsi que toutes les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de ses parts pour la fin d'un exercice moyennant un préavis de douze mois. Sous certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant l'exercice. Les investisseurs désireux de profiter d'un tel remboursement doivent l'indiquer expressément dans leur demande. Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice.

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

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

Données clés du fonds immobilier

Date de lancement du fonds immobilier	1969 selon le droit suisse
Exercice	Du 1er janvier au 31 décembre
No de valeur	1442088
ISIN	CH0014420886
Cotation	à la SIX Swiss Exchange
Promoteur (établissement financier)	UBS SA, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
Direction du fonds	UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
Délégation de tâches	Gérance et entretien technique Wincasa AG, Winterthour Livit AG, Zurich Apleona Real Estate AG, Wallisellen Privera AG, Bern de Rham & Cie S.A., Lausanne
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Zurich
Société d'audit	Ernst & Young SA, Bâle
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne

Contacts

En Suisse

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Aeschenplatz 6, CH-4002 Bâle

Tél.: +41 (0)800 899 899

ou sur Internet à l'adresse www.ubs.com/fonds