

# UBS (CH) Property Fund – Direct Residential

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 vise principalement la conservation du capital et la distribution de revenus appropriés.

### Stratégie (politique de placement)

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential investit en priorité dans des valeurs immobilières dans toute la Suisse ainsi que dans d'autres placements autorisés par le contrat de fonds. Le fonds immobilier détient des immeubles en propriété directe.

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

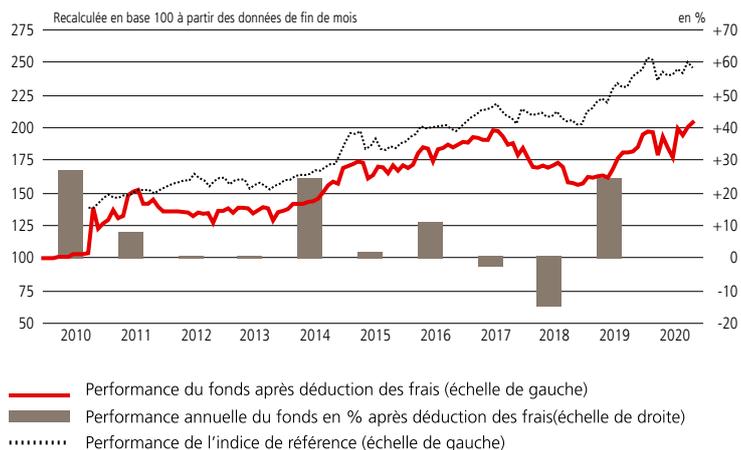
Les principaux risques auxquels le fonds immobilier est exposé sont les suivants: dépendance à l'évolution conjoncturelle, changements au sein du marché suisse de l'immobilier, pénurie de liquidités, évolution des taux, risques environnementaux, concurrence et fixation des prix.

La valeur des placements peut aussi bien augmenter que baisser, l'investisseur peut même percevoir moins que sa mise de fonds.

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

## Performance

base CHF, commissions déduites<sup>1</sup>



La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs.

en %	2016	2017	2018	2019	2020 YTD <sup>2</sup>	oct. 2020	5 ans	Ø p.a. 5 ans
Fonds (CHF)	10.49	-2.49	-14.70	23.86	4.77	1.81	19.25	3.58
Indice de réf <sup>3</sup>	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 de la classe d'actions (sans frais)

### Performance annuelle moyenne au 31 octobre 2020:

3 dernières années:	2,75%
5 dernières années:	3,58%
10 dernières années:	3,95%

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. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'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

	2018/2019 <sup>1</sup>	2019/2020 <sup>2</sup>
<b>Rémunérations et frais accessoires directement imputés à l'investisseur lors de la souscription et du rachat de parts</b>		
Commission d'émission max.	5%	5%
Commission de rachat max.	2%	2%
<b>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 ou de la vente d'actifs</b>		
Supplément à la valeur nette d'inventaire max.	5%	5%
Déduction de la valeur nette d'inventaire max.	5%	5%
<b>Rémunérations et frais accessoires récurrents débités de la fortune du fonds</b>		
Commission forfaitaire de gestion de la direction du fonds max.	1,0%	1,0%
<b>Autres rémunérations et coûts accessoires selon le contrat de fonds § 19 ch. 2 et 3</b>		
<b>Total des frais sur encours (TER)</b>		
(TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%
(TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,97%	0,97%

<sup>1</sup> Pour l'exercice du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

<sup>2</sup> Pour l'exercice du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020

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 soumis ni à l'impôt sur le bénéfice, ni à l'impôt sur le capital.

Les fonds immobiliers en propriété directe constituent cependant une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, pour ce type de fonds, l'impôt sur les bénéfices issus de la propriété directe est imputé au fonds lui-même et aucune retenue fiscale n'est effectuée auprès du détenteur de parts. De même, les gains en capital issus de la propriété directe sont seulement imposables au niveau du fonds immobilier.

Si le fonds possède des immeubles par l'intermédiaire de sociétés immobilières qu'il détient, les impôts sur le bénéfice et sur le capital sont acquittés non pas par le fonds immobilier, mais par les sociétés immobilières détenues par le fonds. 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.

La direction du fonds immobilier demande le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé retenu sur les revenus en Suisse.

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 anti-cipé (impôt à la source) de 35%. Sont exonérés les éventuels revenus distribués au moyen d'un coupon séparé ou figurant séparément sur le décompte remis à l'investisseur ou les gains en capital générés par les immeubles en propriété directe ou provenant de la cession de sociétés immobilières ainsi que d'autres valeurs patrimoniales.

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%. Sont exonérés les éventuels revenus générés par les immeubles en propriété directe ou 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 figurant 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**

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

D'autres publications se font par Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

#### **Traitement des ordres de souscription et de rachat de parts**

L'émission de parts est possible à tout moment, à condition qu'elle se déroule 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.

Les investisseurs peuvent résilier leur part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant l'exercice. Les investisseurs qui souhaitent un remboursement anticipé doivent le consigner lors de la résiliation. 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 calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et à 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	2006 selon le droit suisse
Exercice	du 1er juillet au 30 juin
No de valeur	2646536
ISIN	CH0026465366
Cotation	à la SIX Swiss Exchange
Promoteur (établissement financier)	UBS SA, UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
Direction du fonds	UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle
Délégation de tâches	Gérance et entretien technique Wincasa AG, Winterthour Livit AG, Zurich Apleona Real Estate AG, Wallisellen Privera SA, 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](http://www.ubs.com/fonds)