

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban

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 distribuer des revenus appropriés.

Stratégie (politique de placement)

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

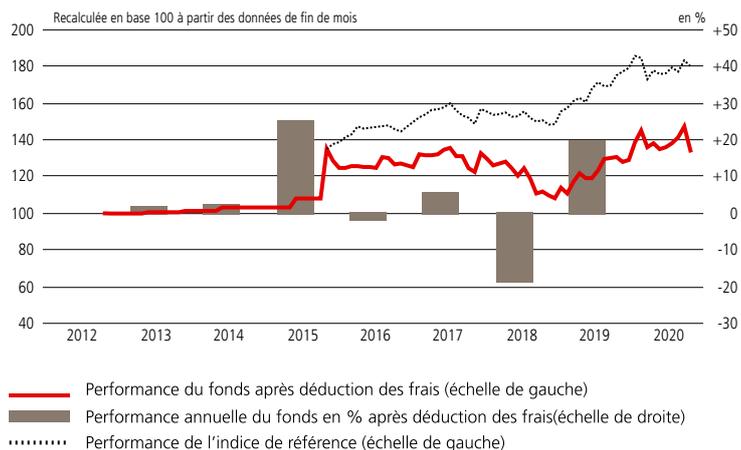
Les principaux risques auxquels le fonds immobilier est exposé sont sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les fluctuations du marché immobilier suisse, la liquidité limitée, l'évolution des intérêts, les risques environnementaux, la concurrence ainsi que la fixation des prix.

La valeur des placements peut augmenter ou diminuer; le cas échéant, l'investisseur peut même obtenir moins que sa mise initiale.

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)	-1.96	5.24	-18.50	19.30	3.99	-8.86	24.21	4.43
Indice de réf ³	6.85	6.60	-5.32	20.67	0.49	-1.77	n.d.	n.d.

1 Du 29 novembre 2012 au 26 novembre 2015 évolution de la valeur d'inventaire nette, à partir du 26 novembre 2015 performance boursière selon la SFAMA après cotation. La performance indiquée ne tient pas compte des rémunérations et frais accessoires de souscription ou de rachat des parts.

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

3 LTD: launch-to-date (depuis le lancement)

4 Indice de référence dans la monnaie du fonds immobilier (sans coûts)

Performance annuelle moyenne au 31 octobre 2020:

3 dernières années:	3,13%
5 dernières années:	4,43% cf. note de bas de page ci-dessus 1
10 dernières années:	aucune donnée

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 la monnaie de compte (franc suisse, CHF) [voir à cet égard Aspects fiscaux (fonds immobilier)].

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

Classes de parts

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

Informations commerciales

Rémunérations et frais accessoires

	2018/2019 ¹	2019/2020 ²
Rémunérations et frais accessoires directement occasionnés à l'investisseur lors de la souscription et du rachat des parts		
Commission d'émission max.	5%	5%
Commission de rachat max.	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%
Déduction de la valeur nette d'inventaire max.	5%	5%
Rémunérations et frais accessoires débités couramment sur la fortune du fonds		
Commission de gestion forfaitaire de la direction du fonds max.	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	0,78%	0,77%
(TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,99%	0,98%

¹ Pour l'exercice du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019

² 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.

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.

Les fonds immobiliers en propriété directe constituent cependant une exception à cet égard. 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 imposables seulement au niveau du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les considérations fiscales se basent sur la situation juridique et la pratique en vigueur. 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 distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (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 distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés à l'étranger ont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (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, demander le remboursement de l'impôt à la source sur la base des conventions conclues avec la Suisse en vue d'éviter la double imposition.

Les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente des parts de fonds dépendent des dispositions fiscales en vigueur dans le 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 comme Registered Deemed-Compliant 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»).

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 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 audités.

D'autres informations sont publiées 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, 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 déterminée à la valeur vénale à la clôture de chaque 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	2012 de droit suisse
Exercice	du 1er juillet au 30 juin.
No de valeur	19294039
ISIN	CH0192940390
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 des immeubles: Wincasa SA, Winterthour Livit SA, 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