A des fins de marketing
Edition Suisse
Données à fin octobre 2026, sauf indication contraire

UBS «Sima»

Fiche d'information du fonds

UBS Real Estate Funds > UBS (CH) Property Fund

Portrait du fonds

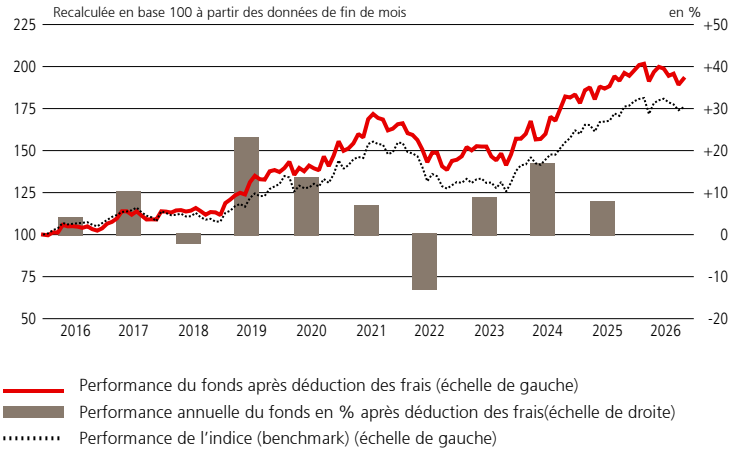
- Le fonds investit dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse.

Veuillez consulter les informations complémentaires à la page suivante.

Nom du fonds	**UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»**
Classe de parts	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»
N° ISIN	CH0014420878
N° de valeur	1 442 087
Code Bloomberg	SIMA SW
Monnaie du fonds / de la classe de parts	CHF/CHF
Date de lancement	10.10.1950
Clôture de l'exercice	31 décembre
Indice de référence	SXI Real Estate® Funds Broad (TR)
Nombre de parts en circulation	77 029 303
Agio[1]	40.29%
Distribution	avril
Dernière distribution 16.04.2026	CHF 3.25
Rendement sur distribution (30.10.2026)[2]	2.14%
Coefficient d'endettement (31.12.2025)	23.40%
Rendement de placement (31.12.2025)	6.20%
Quote-part des charges d'exploitation TER (31.12.2025)	0.67%
Commission de gestion p.a.	0.54%
Frais courants par an[3]	0.67%
Nom de la société de gestion	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Domicile du fonds	Suisse

1 Calcul conforme à la AMAS , sur la base de la valeur d'inventaire nette corrigée.
2 Le rendement n'est pas garanti.
3 Au 17.08.2026, hors coûts de transaction

Performance (base CHF, commissions déduites)[1]



La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs. Si la monnaie d'un instrument, d'un service financier ou de ses coûts est différente de votre monnaie de référence, les fluctuations de change peuvent entraîner une baisse ou une hausse du rendement et/ou des coûts.

en %	2022	2023	2024	2025	2026 YTD[2]	oct. 2026	5 ans	Ø p.a. 5 ans
Fonds (CHF)	-12.76	8.65	16.76	7.79	-2.51	1.88	18.94	3.53
Indice de référence[3]	15.17	5.03	17.59	10.62	-2.04	0.96	18.83	3.51

La performance indiquée ne tient pas compte des commissions, ni des frais d'entrée ou de sortie.

1 Ces chiffres se réfèrent au passé. Source de l'ensemble des données et du graphique (sauf mention contraire): UBS Asset Management.
2 YTD: year-to-date (depuis le début de l'année)
3 Indice (benchmark) dans la monnaie de la classe d'actions (sans frais)

Statistiques du fonds

Cours en bourse (CHF 30.10.2026)	151.80
12 derniers mois (CHF) – maximum	166.60
– minimum	146.60
Fortune totale du fonds (CHF en mio.) (31.12.2025)	12 760.93
Fortune nette du fonds (CHF) en millions	8 379.75
Valeur d'inventaire par part (CHF)	108.79

	3 ans	5 ans
Bêta	1.22	1.06
Volatilité[1]		
– Fonds	10.53%	10.46%
– Indice de référence	7.60%	8.65%
Sharpe Ratio	0.98	0.29
Taux sans risque	0.54%	0.47%

1 Ecart-type annualisé

Informations complémentaires

UBS Fund Infoline: 0800 899 899
Internet: www.ubs.com/fonds
Prenez contact avec votre conseiller à la clientèle

Représentants de la gestion du portefeuille

Martin Strub
Miriam Barmettler
Vuk Stokanic

UBS «Sima»

Distribution géographique des biens immobiliers, y c. immeubles en construction/sites en développement (%)[1]

	Fonds
Canton de Zurich	49.5
Région Nord-Ouest-Suisse	18.8
Canton de Genève	16.0
Canton de Berne	6.7
Région Suisse orientale	3.6
Suisse centrale	3.2
Région Sud-Suisse	2.2

1 Selon la clôture au 31.12.2025

Type d'utilisation (%)[1]

	Fonds
Immeubles d'habitation	54.9
Immeubles à usage commercial	29.6
Bâtiments à usage mixte	10.9
Terrains à bâtir	4.6

1 Selon la clôture au 31.12.2025

Atouts

Le fonds permet d'accéder à un portefeuille diversifié d'immeubles suisses.
Les parts de fonds sont négociées à la SIX Swiss Exchange et peuvent donc être achetées et vendues quotidiennement.
Le fonds est géré par des experts immobiliers chevronnés. L'équipe se compose d'architectes, de fiduciaires et d'économistes qui collaborent étroitement et se basent parallèlement sur le vaste réseau d'experts immobiliers UBS et sur le savoir-faire de spécialistes externes.
Les risques sont identifiés, mesurés et gérés selon des processus rigoureux.

Informations supplémentaires

- Les placements se concentrent principalement sur les grandes villes et leur agglomération.
- L'objectif de placement consiste à générer des rendements conformes au marché.
- Les immeubles sont évalués sur la base de la méthode DCF (Discounted Cash-Flow).
- Pour ce portefeuille immobilier, la direction du fonds applique les approches de la durabilité «Intégration ESG» et «orientation vers le climat» conformément à la version actuellement en vigueur de l'autorégulation AMAS «Transparence et publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité».
- Une présentation détaillée des approches d'investissement est documentée dans le rapport annuel et le Sustainability Fact Sheet (allemand).

Risques

La valeur des parts UBS Real Estate Funds est sensible aux fluctuations de la valeur des immeubles, à l'orientation des taux d'intérêt et à leur impact sur l'évolution des revenus locatifs ainsi qu'à certains facteurs de marché et aspects juridiques. Aussi l'investisseur doit-il disposer d'un horizon de placement à moyen ou long terme et présenter une propension au risque ainsi qu'une capacité de risque adéquates. Tout placement est soumis aux fluctuations du marché. Chaque fonds présente des risques spécifiques; ceuxci
peuvent augmenter sensiblement dans des conditions de marché inhabituelles.

UBS «Sima»

Votre capital est exposé à des risques. La valeur d'un placement peut tout aussi bien évoluer à la hausse qu'à la baisse et vous pouvez ne pas récupérer le montant initialement investi. Veuillez noter que des frais supplémentaires (par exemple, des frais d'entrée ou de sortie) peuvent être facturés. Veuillez vous adresser à votre conseiller financier pour plus de détails. Les investisseurs doivent lire le Document d'information clé, le Prospectus et tout document d'offre local applicable avant d'investir, et obtenir une information complète sur les risques. Les investisseurs acquièrent des parts ou des actions dans un fonds, et non dans un actif sous-jacent donné, comme un bâtiment ou des actions d'une société. Pour une définition des termes financiers, veuillez vous reporter au glossaire disponible à l'adresse www.ubs.com/am-glossary.

Les présentes informations sont fournies par UBS à titre commercial et indicatif. Fonds immobilier UBS de droit suisse. Les prospectus, les documents d'informations clés, les statuts de la société ou le règlement de gestion ainsi que les rapports annuels et semestriels des fonds UBS peuvent être obtenus dans une langue requise par le droit local applicable et gratuitement auprès d'UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich ou d'UBS Fund Management (Switzerland) AG, case postale, CH-4002 Bâle. L'indice de référence est la priorité intellectuelle de son fournisseur. Le fournisseur d'indice ne sponsorise ou ne soutient ni le fonds, ni la classe de parts. Le prospectus du fonds ou le supplément à ce dernier contient l'intégralité de l'exclusion de responsabilité. Avant d'investir dans un produit, veuillez lire les derniers prospectus et document d'informations clés en date ou une documentation juridique similaire avec la plus grande attention. Toute décision d'investissement doit tenir compte de l'ensemble des caractéristiques et objectifs du produit tels que décrits dans son prospectus ou une documentation juridique similaire. Les investisseurs acquièrent des parts ou des actions dans un fonds, et non dans un actif sous-jacent donné, comme un bâtiment ou des actions d'une société. Les informations collectées et les avis émis dans ce document reposent sur des données dignes de confiance et des sources fiables, sans prétendre toutefois à l'exactitude ni à l'exhaustivité des indications relatives aux titres, marchés et évolutions dont il est question. Les indices mentionnés dans le présent document ne sont pas administrés par UBS. Les membres du Groupe UBS sont autorisés à prendre des positions d'achat et de vente sur les titres et les autres instruments financiers mentionnés dans le document. Il se peut que les produits ou titres décrits dans le présent document soient inadaptés ou interdits à la vente dans diverses juridictions ou pour certains groupes d'investisseurs et les parts des fonds UBS cités ici ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis. Les informations ci-incluses ne constituent pas une invitation ou une offre à l'achat ou à la vente de titres ou d'instruments financiers apparentés. La performance passée ne saurait préjuger des résultats futurs. La performance calculée tient compte de tous les coûts au niveau du produit (coûts récurrents). Les coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie, qui auraient un impact négatif sur la performance, ne sont pas pris en compte. Si tout ou partie des coûts totaux doit être payé dans une monnaie qui n'est pas votre devise de référence, ces coûts pourront augmenter ou diminuer en raison des fluctuations des devises et des taux de change. Les commissions et les frais influent négativement sur l'investissement et sur les rendements attendus. Si la monnaie d'un produit ou service financier est différente de votre devise de référence, les fluctuations des devises et des taux de change peuvent entraîner une baisse ou une hausse du rendement. Le présent document a été établi indépendamment d'objectifs de placement spécifiques ou futurs, d'une situation financière ou fiscale particulière ou des besoins propres à un destinataire déterminé. La performance future est imposable, selon la situation personnelle de chaque investisseur, laquelle est susceptible d'évoluer. Les informations et opinions exprimées dans ce document sont fournies par UBS sans aucune garantie; elles sont destinées à un usage personnel et à des fins informatives uniquement. Toute reproduction, distribution ou réédition du présent document, quel qu'en soit l'objectif, est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la société de gestion UBS concernée ou de l'entité UBS locale responsable de la distribution, selon le cas. Source pour toutes les données et graphiques (en l'absence d'indication contraire): UBS Asset Management. Un résumé des droits des investisseurs en anglais se trouve en ligne sur le site www.ubs.com/funds-regulatoryinformation. Vous trouverez plus d'explications sur les conditions financières à l'adresse suivante www.ubs.com/am-glossary.
© UBS 2026. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

1399650686

UBS «Sima»

Glossaire standard d'UBS AM – Pour plus de termes d'investissement, veuillez consulter le glossaire en ligne ici.

Actions : Titres attestant un droit de participation dans une société anonyme. En tant que copropriétaire, l'actionnaire possède des droits de participation (droit de vote, droit d'information) et des droits patrimoniaux (droits à une part du bénéfice, droit de souscription).
Alpha : L'alpha d'un fonds représente la surperformance de celui-ci par rapport à un indice de référence. Si un fonds affiche invariablement un alpha élevé, cela peut être l'indication d'une gestion compétente. Si le rendement de l'indice de référence est de 12% et celui du portefeuille de 14%, la surperformance (alpha) est égale à 14% - 12% = 2%. Comparer avec Bêta.
Bêta : Mesure du risque qui indique la sensibilité d'un investissement aux fluctuations du marché, représentées par l'indice de référence correspondant. Ainsi, un bêta de 1,2 signifie que la valeur d'un fonds de placement est susceptible de varier de 12% pour une fluctuation prévue du marché de 10%.
Capitalisation : Réinvestissement du revenu généré par le fonds de placement dans les actifs du fonds.
Classe de parts : Un fonds de placement peut émettre plusieurs types de parts sociales présentant différents critères. Les classes de parts sociales peuvent présenter différents montants de commissions, modes d'affectation des résultats ou monnaies.
Commission de gestion: Frais imputés par la société de gestion pour l'administration d'un fonds de placement. Le montant de la commission est exprimé en pourcentage ou en dixième d'un pourcentage des actifs du fonds ou en points de base. Moins étendue que la commission forfaitaire d'UBS et ne couvre qu'une partie des coûts dus.
Commission de performance : Dans le cas des fonds de placement non classiques, tels que les hedge funds, l'investisseur doit souvent acquitter une commission de performance, calculée en pourcentage de la valorisation annuelle du fonds (p.ex. 20%), en sus des frais de gestion usuels.
Commission forfaitaire de gestion:UBS applique une commission forfaitaire à la plupart des valeurs mobilières et des fonds monétaires. Celle-ci est prélevée sur les actifs du fonds et couvre tous les frais engagés au titre de la gestion, de l'administration et de la conservation des actifs du fonds ainsi que les coûts liés à la distribution de ce dernier (impression des prospectus, des rapports annuels et semestriels, frais d'audit et de publication des cours, commissions perçues par l'autorité de surveillance, etc.). Les seuls coûts qui ne sont pas couverts sont les frais de transaction encourus dans le cadre de l'administration des actifs du fonds (commissions de courtage conformes au marché, honoraires, droits, etc. ainsi que tout impôt applicable). La commission forfaitaire d'UBS est globale et répond aux attentes des clients. Elle n'est pas comparable aux frais du même nom prélevés par d'autres promoteurs de fonds qui, malgré une dénomination similaire, ne couvrent le plus souvent qu'une partie des frais effectifs supportés par l'investisseur. Voir également « Frais de gestion ». La commission forfaitaire n'est pas prélevée à l'investisseur, mais directement sur les actifs du fonds. Dans le cas de tous les fonds UBS domiciliés au Luxembourg, en Suisse ou en Allemagne, à l'exception des UBS Real Estate Funds, « Commission forfaitaire de gestion ».
Corrélation : Mesure du degré de similitude des fluctuations des cours de divers types de placement ou d'instruments.
De gré à gré (over the counter ou OTC) : Un contrat financier de gré à gré est un contrat qui n'est pas négocié en Bourse mais qui est établi « sur mesure » pour un client par un établissement financier.
Distribution : Versement d'un fonds de placement pour distribuer les produits réalisés aux porteurs de parts.
Diversification : Détention de divers investissements affichant généralement des performances différentes.
Duration : La duration indique, en années, la durée d'immobilisation du capital d'une obligation. Le concept de duration tient également compte de la structure temporelle des retours de capitaux (p. ex. paiement de coupons). La duration moyenne du portefeuille résulte de la moyenne pondérée de la duration des divers titres. La « duration modifiée » est dérivée de la duration et permet de mesurer la sensibilité des obligations et des portefeuilles obligataires aux variations de taux.
Écart de suivi (tracking error) : Mesure de l'écart de performance d'un fonds par rapport à la performance d'un indice de référence sur une période donnée, exprimé en pourcentage. L'écart de suivi est d'autant plus faible que la gestion du fonds est passive.
Écart-type : Mesure statistique dans laquelle la valeur individuelle d'une distribution des probabilités a tendance à varier par rapport à la moyenne des distributions. Plus la dispersion est grande, plus le risque est grand.
Échéance : Intervalle entre l'émission et l'échéance ou le remboursement anticipé d'une obligation. À ne pas confondre avec la duration.
Effet de levier : Moyennant une mise de fonds relativement plus faible, un placement dans des instruments dérivés permet de réaliser un rendement plus élevé qu'un investissement de base dans le sous-jacent. On parle alors d'un « effet de levier ».
Exchange traded fund (ETF) : Un fonds de placement négocié en Bourse comme les actions. La plupart des ETF sont des fonds indiciels : ils détiennent les mêmes titres qu'un indice donné, dans les mêmes proportions.
Fonds indiciel : Fonds de placement qui, dans le choix des titres et dans leur pondération, reproduit au plus près un certain indice boursier.
Fonds maître : Les fonds investis dans des fonds nourriciers connexes sont ensuite investis dans le fonds maître. Le fonds maître détient les placements en portefeuille et effectue toute l'activité de négoce.
Fonds nourricier : Un fonds de placement qui investit la majeure partie de ses actifs dans un fonds maître.
Frais de conversion:Les coûts d'achat et de vente d'investissements afin de mettre en œuvre un changement de stratégie d'investissement.
Gestion active : Le gérant du fonds déploie toute son expertise pour sélectionner les placements qui permettront de réaliser les objectifs du fonds.
Gestion passive : La gestion passive tente d'obtenir une performance égale à celle du marché ou de l'indice de référence.
Hedging : Couverture des placements contre les pertes. Les UBS Asset Allocation Funds et les ETF UBS couverts sont spécifiquement conçus pour servir de couverture contre les risques de change.
High watermark : Le high watermark est utilisé en lien avec la commission de performance. Le gérant du fonds calcule sa part des bénéfices sur la base de l'augmentation de valeur au-

delà du dernier pic de la VNI. La commission de performance ne devient par conséquent exigible qu'une fois que toutes les pertes subies ont été totalement compensées.
Indice : Indicateur de performance d'un ou de plusieurs marchés. Le Dow Jones est à la fois l'indice boursier le plus ancien et le plus connu. Les indices permettent de comparer la performance d'un fonds investi sur un marché donné avec l'évolution de ce marché.
Indice de référence : Indice par rapport auquel on mesure la performance d'un fonds de placement. Parfois également appelé « benchmark ».
Instruments dérivés : Investissements dont la valeur est liée à un autre placement ou à la performance d'une place boursière ou à un autre facteur variable, comme des taux d'intérêt.
Investment grade : Terme désignant les obligations notées entre BBB et AAA et indiquant que leur qualité de crédit est satisfaisante ou bonne.
Matières premières : Produit négociable pouvant être transformé et vendu. Les matières premières industrielles (métaux), agricoles (laine, blé, sucre) et les marchandises en vrac (charbon, minerai de fer) en constituent des exemples. On peut investir dans des matières premières physiques ou dans des dérivés basés sur les cours des matières premières.
Non liquide : Les actifs sont dits « non liquides » lorsqu'il est difficile de les acheter, de les vendre ou de les convertir en liquidités. Il peut être impossible de convertir l'actif en liquidités jusqu'à sa date d'expiration.
Notation : Évaluation de la solvabilité d'un emprunteur par des agences spécialisées telles que Standard & Poor's ou Moody's. En général, les fonds obligataires UBS investissent essentiellement dans des titres émis par des emprunteurs de première qualité.
Ø – Moyenne.
Obligations : Titres de créance assortis d'un taux d'intérêt fixe ou variable, ayant généralement une date d'échéance et de remboursement fixe. Les émetteurs les plus courants sont les grandes sociétés, les organes gouvernementaux tels que la Confédération et les cantons, les organismes de droit public et les organisations internationales comme la Banque mondiale ou le Fonds monétaire international.
Obligations à haut rendement : Obligations émises par des émetteurs présentant des notes de crédit inférieures. Ces obligations offrent un taux d'intérêt supérieur, mais présentent également un risque de défaut plus élevé, c'est-à-dire que les intérêts ne seront pas payés ou que la valeur faciale ne sera pas remboursée.
Obligations convertibles : Obligations assorties d'un droit de conversion qui autorise le porteur à les convertir en actions de l'entreprise correspondante, à une date et à un taux de conversion fixés à l'avance.
Obligations d'entreprises : Au sens strict, les obligations d'entreprises sont des titres de créance émis par des entreprises. Mais au sens large, le terme désigne toutes les obligations autres que celles émises par les gouvernements dans leur propre monnaie. Le secteur du « crédit », comme on l'appelle fréquemment, inclut donc les émissions d'entreprises, d'organisations supranationales et d'organes gouvernementaux. La principale caractéristique qui distingue les obligations d'entreprises des obligations d'État est le risque de défaut - voir Risque de crédit.
Obligations indexées sur l'inflation : Une obligation indexée sur l'inflation offre aux investisseurs une protection contre l'inflation en liant son montant en principal ou le paiement des intérêts à un indice d'inflation donné.
OPCVM (UCITS): Organisme de placement collectif en valeurs mobilières. Un fonds OPCVM est un fonds autorisé pouvant être distribué dans tous les pays de l'UE.
Pays ou marché émergent : Marchés émergents ou marchés en voie de développement, principalement en Asie, en Europe de l'Est et en Amérique latine, qui connaissent une croissance rapide mais dont les économies et les marchés financiers n'ont pas encore atteint les normes occidentales.
Ratio de Sharpe : Mesure indiquant l'écart (positif ou négatif) de performance par rapport au taux d'intérêt sans risque (le taux d'intérêt propre aux comptes d'épargne) auquel un investisseur peut s'attendre par unité de risque (volatilité). Le taux d'intérêt sans risque varie d'une monnaie à l'autre.
Ratio des coûts totaux (TER) : L'ensemble des frais supportés par un fonds rapporté au volume moyen de celui-ci au cours d'un exercice annuel. Les frais en question recouvrent tous ceux figurant dans le compte de résultat, y compris les frais juridiques, professionnels ainsi que de gestion, d'administration, de conservation et d'audit. On parle aussi de total des frais sur encours (TFE). Pour les ETF, le terme «TER» peut être utilisé de manière interchangeable avec «frais forfaitaires» (frais courants).
Réinvestissement : La possibilité de réinvestir la distribution dans le même fonds. Certains fonds offrent aux investisseurs une remise spéciale de réinvestissement sur le prix d'émission s'ils réinvestissent la distribution annuelle.
Rendement à l'échéance : Taux d'intérêt pondéré obtenu par un investisseur qui achète aujourd'hui le portefeuille obligataire à la valeur de marché et le garde jusqu'à la date d'échéance, sur la base de l'hypothèse que les paiements du coupon et du principal seront effectués aux dates prévues.
Réplication physique : La méthode de la réplication physique, consiste, pour l'ETF, à investir directement dans les titres composant l'indice de référence. À cette fin, l'ETF peut acheter l'intégralité ou une partie des titres composant l'indice qu'il reproduit : il s'agit alors d'une réplication intégrale qui se prête bien aux indices liquides.
Réplication synthétique : Contrairement à un ETF à réplication physique, un ETF à réplication synthétique n'investit pas directement dans les titres compris dans l'indice de référence. Il recourt au contraire à un contrat de swap en vertu duquel la contrepartie s'engage à lui payer le rendement de l'indice répliqué.
Style de gestion : Manière dont les décisions d'investissement sont prises pour atteindre l'objectif de placement (voir aussi Gestion active et Gestion passive).
Swing pricing : Méthode utilisée pour calculer la valeur nette d'inventaire des fonds de placement. Elle permet que les frais de transaction découlant des souscriptions des investisseurs entrants et des rachats des investisseurs sortants soient supportés par ceux-ci, plutôt que par les investisseurs existants.
Taux d'intérêt sans risque : Placement ne comportant pas de risque de défaut et assorti d'un taux de rendement défini ou connu.
Valeur nette d'inventaire (VNI) : Désigne la valeur des actifs d'une entreprise après déduction de ses dettes. On parle aussi de valeur liquidative.
Volatilité : Mesure de l'importance des variations à court terme de la valeur d'un placement.