# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

| | |
|---|---|
| **Nom du produit** | **UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» , un fonds de placement de droit suisse du type "fonds immobilier".** |
| **Emetteur** | **UBS Fund Management (Switzerland) AG** |
| ISIN | CH0014420878 |
| Téléphone | Pour plus d'informations, appelez le +41 61 288 2020. |
| Site Internet | www.ubs.com/funds |

L'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) est responsable de la supervision d'UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle, concernant ce document d'informations clés aux investisseurs.
Ce PRIIP est autorisé en Suisse.
UBS Fund Management (Switzerland) SA est autorisée en Suisse et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.
Date de production du document d'informations clés: 17 Août 2026.
**Vous êtes sur le point d'acheter un produit complexe dont les caractéristiques peuvent être difficiles à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

Le contrat de fonds de placement d'UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» a été rédigé par la société de gestion, UBS Fund Management (Switzerland) AG, avec l'accord de la banque dépositaire, UBS Switzerland AG, et a été approuvé initialement par l'autorité de surveillance du marché financier suisse (FINMA) en 1968.

### Durée

Le produit n'a pas de date d'échéance (autrement dit, il est de type ouvert). L'émetteur peut résilier le produit de manière anticipée. Le montant que vous recevrez en cas de résiliation anticipée peut être inférieur à celui que vous avez investi.
La période de détention recommandée (PDR) est indiquée à la section intitulée «Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?».

### Objectifs

L'objectif de placement du fonds immobilier est principalement la conservation des actifs à long terme et la distribution de rendements adéquats, sur la base de l'utilisation rigoureuse des ressources non renouvelables et des mesures prises pour contribuer à la protection du climat. La société de gestion du fonds intègre la durabilité à ses normes, à sa stratégie et à ses opérations, et la place au centre de toutes ses décisions concernant les fonds immobiliers gérés, les biens fonciers sous-jacents ou l'évolution constante de l'organisation. Le fonds investit principalement dans l'immobilier en Suisse, mais également dans d'autres types de placements s'ils sont autorisés en vertu du contrat du fonds. Le rendement du fonds dépend principalement de l'offre et de la demande de fonds immobiliers cotés suisses, des revenus locatifs et des taux d'intérêt.
Cette classe de parts est une classe de parts de distribution. La classe de parts peut verser des dividendes.

### Investisseurs de détail visés

Ce fonds s'applique aux investisseurs non professionnels avec une connaissance financière intermédiaire, qui peuvent accepter une possible perte sur le capital investi. Le fonds vise à conserver la valeur de l'investissement, tout en accordant un accès quotidien au capital dans le cadre de conditions de marché normales. Avec leurs investissements dans ce fonds, les investisseurs peuvent satisfaire leur besoin d'investissement à moyen terme. Le fonds est adapté pour être acquis avec un test sur la connaissance et l'expérience financière de l'investisseur.

### Banque dépositaire

UBS Switzerland AG

### Informations complémentaires

Vous pouvez obtenir gratuitement des informations sur le UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» et les catégories de parts disponibles, ainsi que le prospectus complet et les derniers rapports annuels ou semestriels et d'autres informations auprès de la société de gestion du fonds, de l'administration centrale, du dépositaire, de la banque dépositaire, des distributeurs du fonds ou en ligne sur www.ubs.com/funds. Vous trouverez le cours actuel sur www.ubs.com/funds

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

Indicateur




**Risque le plus faible** **Risque le plus élevé**

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserviez le produit pendant 5 ans.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.
Cet indicateur évalue le risque de pertes sur la performance future à un niveau moyen. Les performances passées ne donnent pas une indication fiable des résultats futurs, si bien que le risque effectif de perte peut varier considérablement.

Le produit peut être soumis à d'autres facteurs de risque qui ne sont pas pris en compte dans l'indicateur synthétique de risque (ISR), par exemple des risques opérationnels, politiques et juridiques. Pour plus d'informations, veuillez consulter le prospectus.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement

### Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

| **Période de détention recommandée:** | | **5 Ans** | |
|---|---|---|---|
| **Exemple d'investissement:** | | **CHF 10 000** | |
| | | **Si vous sortez après 1 an** | **Si vous sortez après 5 ans** |
| **Scénarios** | | | |
| **Minimum** | **Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.** | | |
| **Tensions** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | CHF 4 400 | CHF 3 500 |
| | Rendement annuel moyen | -56.0% | -18.9% |
| **Défavorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | CHF 7 770 | CHF 10 910 |
| | Rendement annuel moyen | -22.3% | 1.8% |
| **Intermédiaire** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | CHF 9 970 | CHF 12 340 |
| | Rendement annuel moyen | -0.3% | 4.3% |
| **Favorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** | CHF 12 000 | CHF 15 270 |
| | Rendement annuel moyen | 20.0% | 8.8% |

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2021 et 2025.
Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2018 et 2023.
Scénario favorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2016 et 2021.

## Que se passe-t-il si UBS Fund Management (Switzerland) AG n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les pertes ne sont pas couvertes par un système d'indemnisation ou de garantie des investisseurs. En outre, UBS Switzerland AG, qui est l'administrateur fiduciaire du fonds et est responsable de la garde de ses actifs (le "dépositaire"), est exposée à un risque potentiel de défaillance en cas de perte des actifs du fonds détenus par le dépositaire. Ce risque de défaillance est toutefois limité, car l'administrateur fiduciaire est tenu par la loi et la réglementation de séparer ses propres actifs de ceux du fonds. L'administrateur fiduciaire est responsable envers le fonds ou les investisseurs du fonds de la perte d'un instrument financier conservé par le dépositaire ou l'un de ses agents, sauf si le dépositaire peut prouver que la perte résulte d'un événement extérieur échappant à son contrôle.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Le tableau présente les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
Nous avons supposé:
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). - que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 CHF sont investis.

| | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans |
|---|---|---|
| Coûts totaux | CHF 766 | CHF 1 148 |
| Incidence des coûts annuels (*) | 7.6% | 2.2% chaque année |

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6.5% avant déduction des coûts et de 4.3% après cette déduction.

### Composition des coûts

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie | | Si vous sortez après 1 an |
|---|---|---|
| Coûts d'entrée | 5.0% du montant acquitté à la souscription de ce placement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des frais réels. | Jusqu'à CHF 500 |
| Coûts de sortie | 2.0% de votre placement avant que le montant ne vous soit versé. | CHF 190 |
| **Coûts récurrents prélevés chaque année** | | |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.7% de la valeur de votre placement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts effectifs de l'an dernier. Pour les produits lancés depuis moins d'un an, il s'agit d'une estimation basée sur les coûts représentatifs. | CHF 67 |
| Coûts de transaction | | CHF 0 |
| **Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions** | | |
| Commissions liées aux résultats | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit. | CHF 0 |

Les chiffres ne tiennent pas compte des frais supplémentaires prélevés à titre anti-dilutif pour les investisseurs existants/restants lors des achats ou des ventes. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez consulter le prospectus sur www.ubs.com/funds

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

**Période de détention recommandée: 5 an(s)**

La période de détention recommandée pour ce produit est de 5 an(s). Il s'agit de la période de détention recommandée au regard des risques et de la performance escomptée du produit. Veuillez noter que le rendement attendu n'est pas garanti. Plus la période effective de détention s'éloignera de la période de détention recommandée pour le produit, plus le risque de perte effectif s'écartera des hypothèses établies pour ce produit. Selon vos besoins et vos restrictions, une durée de détention différente pourrait être plus adaptée à votre situation. Par conséquent, nous vous recommandons d'évoquer cet aspect avec votre conseiller à la clientèle.
Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement avec effet à la fin d'un exercice comptable, sous réserve d'un préavis de 12 mois en donnant un préavis de 12 mois, et demander le paiement de leurs parts du fonds immobilier en numéraire.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamation au sujet du produit, du fabricant du produit ou de la personne qui vous a recommandé ou vendu le produit, veuillez contacter votre conseiller clientèle ou nous contacter à sh-am-complaint-switzerland@ubs.com
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel, www.ubs.com/funds

## Autres informations pertinentes

Vous trouverez des informations sur les performances historiques et les calculs des scénarios de performances antérieurs sur www.ubs.com/funds