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 SXI Real Estate® ETF, un compartiment du fonds à compartiments multiples UBS ETF (CH), classe de parts CHF dis**
Emetteur	**UBS Fund Management (Switzerland) AG**
ISIN	CH0124758522
Téléphone	Pour plus d'informations, appelez le +41 61 288 2020.
Site Internet	www.ubs.com/etf

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: 15 Avril 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

UBS ETF (CH) est un fonds de placement contractuel de droit suisse à compartiments multiples classé dans la catégorie «Autres fonds en placements traditionnels» en vertu de la Loi fédérale sur les organismes de placement collectif (LPCC) du 23 juin 2006.

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 de ce compartiment consiste à reproduire la performance et les rendements du SXI Real Estate® Broad (Total Return) bruts de commissions.
En tant que fonds de fonds, ce compartiment peut investir jusqu'à 100% de son actif dans d'autres organismes de placement collectif (fonds cibles) de droit suisse de la catégorie «fonds immobiliers» qui font déjà partie du SXI Real Estate® Broad ou qui vont y être inclus, et dans d'autres actifs autorisés en vertu du contrat de fonds. Les risques en matière de durabilité ne sont pas systématiquement intégrés, car ils ne font pas partie du processus de sélection de l'indice.
Le rendement du fonds dépend principalement de l'offre et de la demande de fonds immobiliers cotés suisses, des taux d'intérêt, des revenus locatifs et des impôts fonciers. Le rendement peut également dépendre des fluctuations des taux de change, si le fonds détient des positions actives ou non couvertes.
Le revenu net du compartiment est distribué annuellement aux investisseurs dans un délai maximum de quatre mois après la fin de l'exercice comptable. La société de gestion peut également procéder à des distributions de dividendes intermédiaires sur les revenus.

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 augmenter 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 SXI Real Estate® ETF 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/etf. Vous trouverez le cours actuel sur www.ubs.com/etf

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 4 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.
Cet indicateur évalue le risque de pertes sur la performance future à un niveau moyen à faible. 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:		**4 Ans**	
Exemple d'investissement:		**CHF 10 000**	
		Si vous sortez après 1 an	**Si vous sortez après 4 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 5 470	CHF 5 310
	Rendement annuel moyen	-45.3%	-14.6%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	CHF 7 800	CHF 9 010
	Rendement annuel moyen	-22.0%	-2.6%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	CHF 9 830	CHF 11 000
	Rendement annuel moyen	-1.7%	2.4%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	CHF 11 520	CHF 12 870
	Rendement annuel moyen	15.2%	6.5%

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 2019 et 2023.
Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2021 et 2025.
Scénario favorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2016 et 2020.

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 4 ans
Coûts totaux	CHF 867	CHF 1 155
Incidence des coûts annuels (*)	8.5%	2.9% 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 5.3% avant déduction des coûts et de 2.4% après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5.00% 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	3.00% de votre placement avant que le montant ne vous soit versé.	CHF 283
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.82% 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 82
Coûts de transaction	0.02% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	CHF 2
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	CHF 0

Les chiffres indiqués ici ne comprennent pas les frais supplémentaires qui peuvent être facturés par votre agence, votre conseiller, le courtier en bourse lors de la négociation sur le marché secondaire ou un "insurance wrapper" dans lequel le fonds peut être placé. Les frais de transaction encourus lors de la négociation directe avec le fonds sont à la charge des participants éligibles ou des nouveaux investisseurs du fonds. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez consulter le prospectus sur www.ubs.com/etf

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

Période de détention recommandée: 4 an(s)

La période de détention recommandée pour ce produit est de 4 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 acheter des parts de fonds directement auprès de l'émetteur (marché primaire) ou en négociant en Bourse (marché secondaire). L'émission et le rachat de parts de fonds par la société de gestion ou ses distributeurs sont désignés par le terme de marché primaire. L'achat ou la vente de parts de fonds en Bourse sont désignés par le terme de marché secondaire.

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/etf