

Acquisition d'immobilier suisse par des étrangers

Immobilier suisse

Authors: Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Economist, UBS Switzerland AG; Katharina Hofer, Economist, UBS Switzerland AG; Sebastian Maser, UBS Switzerland AG

- Le cadre juridique, les règles de financement ainsi que les taxes et impôts doivent être pris en compte lors de l'achat d'un bien immobilier en Suisse.
- Les prix de l'immobilier dépendent, entre autres, de la distance par rapport au centre économique le plus proche et de la charge fiscale pesant sur le revenu.
- La dynamique des hausses de prix sur le marché de l'immobilier s'est fortement accrue à partir de 2020. À long terme, la dynamique des prix est étroitement liée à l'évolution des revenus des ménages.



Source : Anita Affentranger

La Suisse est l'un des pays où la qualité de vie est la plus élevée au monde. Trois villes suisses figurent dans les dix premières du classement Mercer Quality of Living. Un système juridique fiable, des institutions politiques stables ou de bonnes conditions économiques sont autant d'incitations à investir dans l'immobilier suisse. Le présent rapport traite des principaux aspects que les étrangers doivent prendre en compte lors de l'achat de biens immobiliers en Suisse.

Dispositions juridiques

Le droit d'acquérir dépend du permis de séjour

Les dispositions légales qui déterminent qui peut acquérir un bien immobilier en Suisse sont réglementées par la loi «Lex Koller». Les citoyens des pays de l'UE et de l'AELE sont assimilés à des Suisses lors de l'achat de biens immobiliers. Les ressortissants d'autres pays titulaires d'un permis de séjour C ne sont pas non plus soumis à des restrictions en matière d'achat de biens immobiliers. Les ressortissants de pays non membres de l'UE et de pays non membres de l'AELE titulaires d'un permis de séjour B ne peuvent acheter que des résidences principales ou de vacances. Les étrangers sans permis de séjour ne peuvent acheter que

des résidences secondaires et de vacances. Seuls les citoyens de l'UE et de l'AELE, ainsi que les titulaires d'un permis de séjour C, peuvent acquérir des immeubles collectifs. En ce qui concerne les surfaces commerciales, aucune restriction n'est imposée.

Qui a le droit d'acquérir de l'immobilier en Suisse?

Aperçu de la réglementation («Lex Koller»)

Origine	Permis de résidence	Résidence principale*	Résidence secondaire**	Logement de vacances	Logement collectif	Espaces commerciaux
Personnes domiciliées en Suisse						
UE/AELE	C B					
Hors UE/AELE	C					
Hors UE/AELE	B	(1)		(2)		
Personnes non domiciliées en Suisse						
UE/AELE			(3)	(2)		
Hors UE/AELE			(3)	(2)		

■ autorisé
 ■ permis obligatoire
 ■ non autorisé

Source: UBS

* Terrain inclus; la construction doit débiter sous un an; ** Un logement qui n'est pas destiné à la résidence permanente; (1) Pour les logements occupés par le propriétaire seulement; peut être conservé si le domicile change; (2) Quota de max. 1500 en Suisse; (3) Seulement s'il existe un lien étroit, ne peut être loué; doit être vendu sous deux ans s'il n'est pas utilisé.

Source: UBS

Ce rapport a été préparé par UBS Switzerland AG. Veuillez lire les informations juridiques importantes à la fin de la publication.

Pas de vente nécessaire en cas de déménagement

Les propriétaires étrangers d'un bien immobilier n'ont pas à le vendre s'ils déménagent en Suisse ou quittent le pays. Ils peuvent utiliser le bien comme résidence secondaire ou résidence de vacances ou le louer à des tiers, même s'ils achètent une nouvelle résidence principale. Toutefois, quiconque acquiert une nouvelle résidence principale sans intention d'y habiter enfreint la loi suisse. Lorsqu'un bien immobilier a été acquis légalement, les héritiers n'ont pas besoin d'une autre autorisation en cas de décès du propriétaire.

Financement

Hypothèques limitées à 80% de la valeur immobilière

Habituellement, les achats immobiliers en Suisse sont financés par une hypothèque et des capitaux propres. Les prêts hypothécaires ne doivent pas dépasser 80% de la valeur de l'immobilier. La première hypothèque couvre généralement les deux tiers de la valeur hypothécaire. La seconde hypothèque couvre généralement la différence jusqu'à 80% de la valeur et doit être amortie de façon linéaire sur une période de 15 ans. Une période d'amortissement plus courte peut être exigée si l'acquéreur prend sa retraite dans les 15 ans.

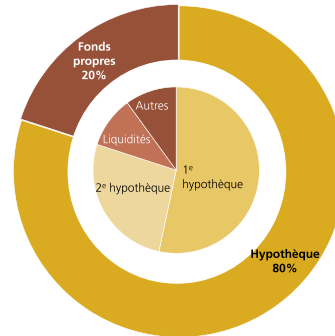
Au moins 20% de la valeur hypothécaire doivent être financés par des fonds propres. La moitié de ces fonds (soit 10% de la valeur hypothécaire) doit être constituée de fonds propres «durs» (p. ex. épargne, fonds de prévoyance privée comme le pilier 3a, donations, avance sur héritage). Les 10% restants peuvent être couverts par des fonds de la prévoyance professionnelle (2e pilier). Là encore, des règles plus strictes en matière de fonds propres peuvent s'appliquer si l'acquéreur prend sa retraite dans un délai de 15 ans.

Le revenu brut détermine le montant de l'hypothèque

Le montant maximal de l'hypothèque est limité par le revenu brut de l'acquéreur. Le revenu du partenaire ne peut être pris en compte que si les deux partenaires sont conjointement responsables de l'hypothèque. Le coût annuel de l'immobilier ne devrait pas dépasser un tiers du revenu annuel brut. Les coûts comprennent les paiements d'intérêts hypothécaires (avec un taux d'intérêt théorique de 5%) ainsi que les frais d'entretien et les frais accessoires (tous deux sont généralement estimés à 1% de la valeur immobilière). L'objectif est de garantir la viabilité de l'immobilier, même avec des taux d'intérêt nettement plus élevés, et de faire en sorte que l'endettement ne dépasse pas cinq à six fois le revenu annuel brut. Des exceptions sont possibles en fonction de la situation patrimoniale et personnelle.

Au moins 20% doivent être financés par des fonds propres

Sources de financement, en supposant le montant hypothécaire maximal possible, en pourcentage



Source: UBS

Financement à court terme et financement à long terme

Au cours des vingt dernières années, le coût d'un financement sur le marché monétaire a presque toujours été inférieur à celui d'un financement à long terme. Selon les anticipations du marché, le financement hypothécaire à court terme reste plus avantageux que les prêts hypothécaires à long terme. Mais le coût d'une couverture contre une forte hausse des taux est encore très bas en termes absolus.

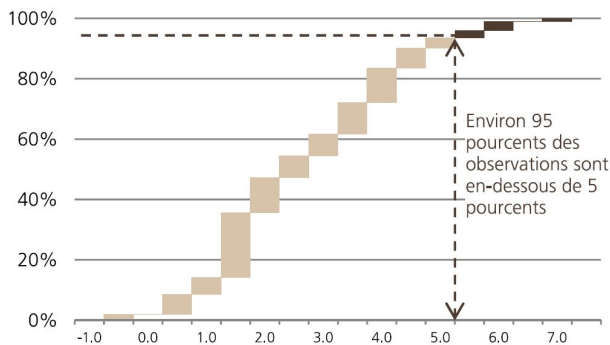
Le choix du financement hypothécaire dépend des anticipations de taux actuelles, mais aussi des risques que l'emprunteur hypothécaire peut assumer. Si vous voulez contracter une hypothèque, vous devez vous poser trois questions:

- Puis-je supporter des intérêts beaucoup plus élevés (risque de taux d'intérêt)?

Bien que des taux d'intérêt nettement plus élevés soient très peu probables, même avec des taux d'intérêt de 5%, le coût de l'immobilier ne devrait pas dépasser un tiers du revenu annuel brut.

Rarement plus de 5%

Distribution statistique des taux d'escompte (1907-2000) et des taux Libor (2001-2016).



Sources: BNS, UBS

- Quels coûts vais-je encourir si je dois résilier le contrat hypothécaire (risque d'engagement)?

Le remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire peut être coûteux. Les coûts de sortie dépendent des possibilités de réinvestissement du capital au moment de la résiliation du contrat. Plus les taux d'intérêt sont bas, plus les coûts de sortie sont élevés. À l'inverse, l'emprunteur hypothécaire est récompensé pour sa sortie d'un prêt hypothécaire en cas de forte hausse des taux d'intérêt.

- Quel est le risque que je doive renouveler l'hypothèque à un moment où les taux sont élevés (risque de refinancement)?

Si l'ensemble du volume des prêts hypothécaires est refinancé à des taux plus élevés, il s'ensuit une augmentation des coûts hypothécaires. Lorsqu'un emprunteur hypothécaire souhaite minimiser les fluctuations des taux d'intérêt, il est logique de prévoir une dispersion temporelle des prêts hypothécaires à long terme (combiner des prêts hypothécaires fixes de différentes durées). En revanche, pour les emprunteurs hypothécaires à court terme, le risque de refinancement ne joue aucun rôle.

Impôts et taxes

Il ne faut pas sous-estimer les impôts et taxes liés à l'achat d'un bien immobilier et à l'exercice de la propriété. Les coûts totaux dépendent du canton d'implantation.

Imposition de la valeur locative

La valeur locative est égale à la valeur locative du bien résidentiel à usage propre et doit être imposée comme un revenu fictif. En retour, les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien du bien immobilier peuvent être déduits du revenu. Dans le contexte actuel des taux d'intérêt bas, la valeur locative dépasse souvent les coûts déduits. Est également prélevé annuellement un impôt sur la fortune sur le bien immobilier (compte tenu des dettes grevant le bien) ainsi que, dans certains cantons, un impôt foncier supplémentaire (sans prise en compte des dettes).

Impôt sur les plus-values foncières et droits de mutation

Deux types d'impôts sont applicables à la vente d'un bien immobilier. L'impôt sur les plus-values foncières peut représenter une part importante du bénéfice de la vente si la valeur du bien a augmenté de manière significative pendant la durée de détention du bien. Cet impôt visant à limiter la spéculation immobilière, il diminue avec la durée de détention du bien. Par exemple, une plus-value de 100 000 francs dans le canton de Zurich pour une durée de détention inférieure à un an entraîne une charge fiscale de 44 000 francs. Pour une durée de détention de cinq années, l'impôt sur la plus-value foncière est réduit à 28 000 francs et, pour une durée de 20 ans, à 15 000 francs. L'impôt est différé lorsque le produit de la vente est utilisé pour l'achat d'une nouvelle logement en propriété à usage propre. Le second type d'impôt, le droit de mutation, peut atteindre 3% du prix d'achat. Il est exigible au moment de l'achat et versé par l'acheteur, le vendeur ou par moitié selon le canton. Des frais de notaire s'y ajoutent.

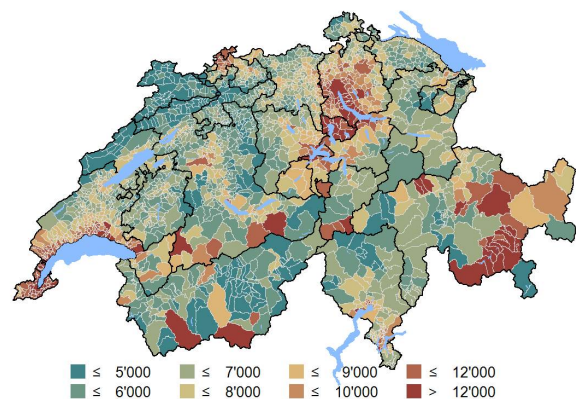
Quel est le coût de la propriété du logement en Suisse?

Prix

Les prix de l'immobilier les plus élevés sont observés sur les bords du lac de Zurich et du lac Léman, et dans les destinations touristiques les plus prisées des Alpes suisses. Dans ces régions, le prix au mètre carré dans le segment haut de gamme atteint souvent 13 000 à 15 000 francs. Dans le segment du luxe, il dépasse le plus souvent la barre des 20 000 francs.

Combien coûte la propriété du logement en Suisse?

Prix au mètre carré en francs dans le segment haut de gamme (quantile de 70%), 2021T1



Sources: Wüest Partner, UBS

Dans les agglomérations des villes, en fonction de la durée du trajet jusqu'au centre économique le plus proche et selon d'autres facteurs, des prix de 8000 à 10 000 francs le mètre carré sont courants dans le segment haut de gamme. En

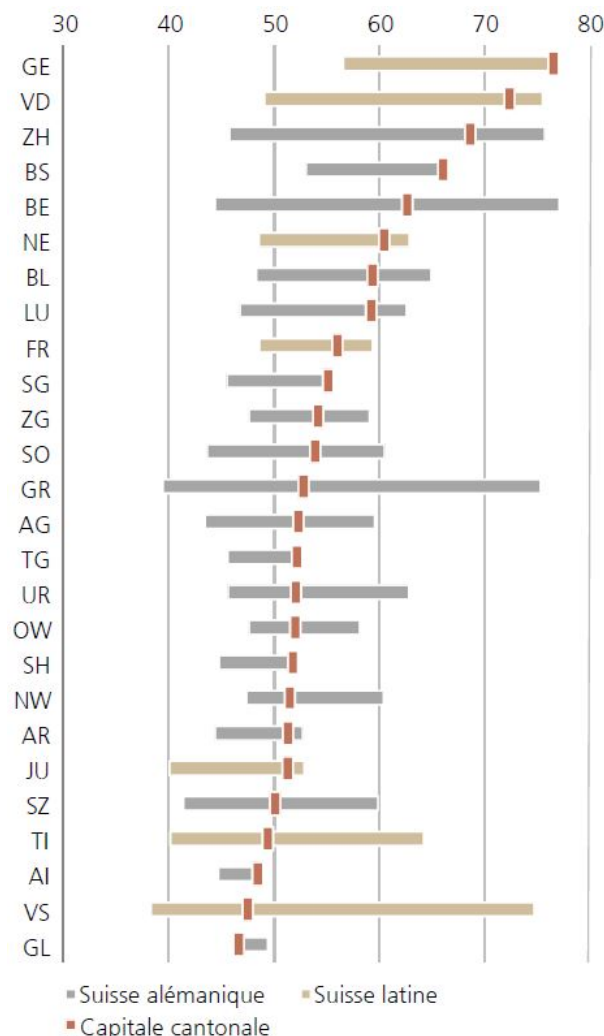
gros, les prix baissent de 1% à chaque minute de trajet supplémentaire vers le grand centre économique.

Coût du logement

Le niveau des prix de l'immobilier résidentiel est fortement influencé par la charge relative des impôts locaux. Si l'on compare les coûts du logement liés à l'emplacement (somme des frais courants d'un appartement en propriété et charge de l'impôt sur le revenu et la fortune, ainsi que primes d'assurance maladie), un appartement en propriété de 150 mètres carrés entraîne des coûts de 52 500 francs par an en moyenne pour l'ensemble des communes suisses.

Comparaison des coûts du logement en propriété

Fourchette de toutes les communes, en milliers de CHF



Sources: ESTV, BFS, Wüest Partner, UBS. Hypothèses : revenu brut de CHF 150 000, fortune de CHF 250 000, mariés, avec deux enfants, appartement en propriété d'une surface habitable de 150m2

Cependant, les différences entre les communes sont importantes : par exemple, quiconque déménage de la commune fiscalement relativement avantageuse de Zoug

dans un logement comparable dans la commune de Montreux où les impôts sont plus élevés devra s'attendre à des coûts de logement de près de 30% plus chers. Dans ce cas, les coûts annuels devraient augmenter d'environ 54 000 à presque 70 000 francs. Dans l'ensemble, les prix de l'immobilier ont tendance à être plus élevés dans les communes à faible imposition, mais ils peuvent être compensés par une charge fiscale plus faible. L'effet de ces avantages fiscaux est plus frappant lorsque les revenus des ménages sont élevés.

Coûts non liés au financement

Alors que les coûts de financement d'un logement en propriété n'ont cessé de diminuer ces dernières années, la part des dépenses non directement liées au financement dans les frais courants d'un logement en propriété a augmenté. Il s'agit des coûts courants non liés au financement d'un logement en propriété : coûts d'exploitation (chauffage, électricité, eau), d'entretien et d'investissement (dépenses de maintien de la valeur à long terme). En termes absolus, les coûts annuels non liés au financement d'un appartement en propriété de taille moyenne devraient atteindre un peu plus de 10 000 francs. Ce montant peut toutefois varier considérablement d'une année sur l'autre. Une bonne planification et une épargne ciblée permettent de tirer néanmoins parti de la propriété du logement. Le tableau ci-dessous donne une estimation des coûts annuels non liés au financement .

Calcul des coûts selon le type de bien

Exemple de calcul des coûts ou provisions annuels pour un objet de qualité moyenne d'une surface de 150m², en francs

	Maison individuelle	Appartement en propriété
Coûts d'exploitation	3 700 - 5 100	3 000 - 4 100
Coûts d'entretien	4 000 - 5 500	3 600 - 5 000
Chauffage et sanitaire	900 - 1 300	600 - 800
Contrôle du toit	100 - 200	100 - 200
Réparations diverses	1 300 - 1 700	600 - 900
Ascenseur		400 - 500
Entourage et concierge	1 700 - 2 300	1 900 - 2 600
Provisions pour investissements	4 900 - 6 800	3 800 - 5 300
Peinture intérieure	600 - 800	600 - 800
Salle de bain / cuisine	1 400 - 1 900	1 400 - 1 900
Revêtement sol	400 - 600	400 - 600
Remplacement chauffage	700 - 1 000	400 - 500
Installation électrique	300 - 400	100 - 200
Fenêtres / Portes	400 - 600	200 - 300
Revêtement bâtiment	1 100 - 1 500	700 - 1 000
Total	12 600 - 17 400	10 400 - 14 400

Source: UBS. Sans prétention à l'exhaustivité.

Perspectives de prix

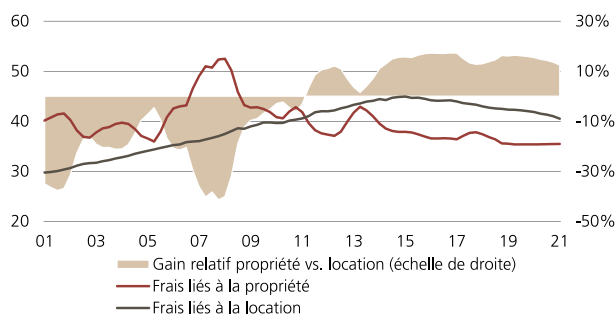
Forte hausse des prix à court terme

La dynamique de hausse des prix sur le marché immobilier suisse s'est accrue depuis 2020. Au deuxième trimestre 2021, les prix étaient supérieurs d'environ 5% par rapport à l'année précédente. Les prix des maisons individuelles ont augmenté de 7% en un an, tandis que ceux des appartements en propriété ont augmenté d'environ 2%. Nous prévoyons que la forte dynamique des prix se maintiendra cette année:

- Les intérêts hypothécaires bas, malgré une légère hausse, soutiennent le marché immobilier et maintiennent la demande et les prix à haut niveau. On estime que les frais courants d'un logement en propriété sont actuellement de 10 à 15% inférieurs à ceux d'un logement locatif comparable. Ainsi, un logement de 150 mètres carrés permet d'économiser environ 5000 francs par an.
- De plus, la forte reprise conjoncturelle prévue devrait améliorer la situation financière de nombreuses familles. Sans compter que l'inflation des avoirs financiers a renforcé le pouvoir d'achat de nombreux ménages.
- Enfin, l'attente d'une appréciation à long terme des logements en propriété est largement ancrée et a été corroborée par l'évolution des derniers trimestres.
- La hausse marquée des prix de logements en propriété est actuellement favorisée par la faiblesse de l'offre d'objets disponibles. Environ 3,5% des logements en propriété sont proposés. Les statistiques actuelles relatives aux demandes de permis de construire et aux permis accordés ne suggèrent pas d'accélération significative des constructions de logements en propriété.

Bas coûts d'habitation pour les logements en propriété

Coût nominal d'un appartement en propriété et d'un appartement locatif comparable pour les nouveaux immeubles dans le segment haut de gamme, lissés en milliers de francs par m2 et par an.



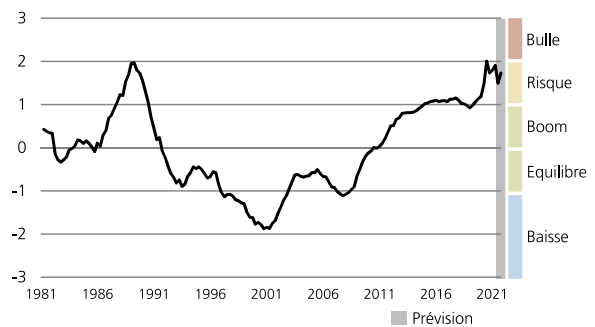
Sources: Wüest Partner, UBS. *Paiements d'intérêts d'une hypothèque à long terme, provisions pour entretien et frais d'imposition de la valeur locative

Les mécanismes de contrôle freinent la demande

Le montant maximal du prix d'achat est limité pour la plupart des ménages par les critères de viabilité et d'octroi de crédit. Par conséquent, la demande relative de logements de petite taille augmente et la disposition à payer pour des biens de faible qualité reste élevée. À long terme, la dynamique des prix est cependant étroitement liée à l'évolution des revenus des ménages. Les prix de l'immobilier en Suisse, en hausse depuis près de 20 ans, ne peuvent donc continuer à grimper que si les revenus des ménages augmentent. À partir de 2022, nous prévoyons donc un ralentissement de la hausse des prix.

La Banque nationale suisse estime que le marché de l'immobilier est surévalué entre 5 et 30%. L'*UBS Swiss Real Estate Bubble Index* se rapproche lui aussi de la bulle immobilière. Mais aucune correction n'est en vue pour l'instant. Néanmoins, une forte hausse des taux hypothécaires, par exemple de 1 à 2 points de pourcentage, pourrait entraîner un recul de 10 à 20% des prix de l'immobilier.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



Source: UBS

L'immobilier de vacances et de luxe

Les résidences secondaires et l'immobilier de luxe ont continué à faire l'objet d'une forte demande au cours du premier semestre 2021. Dans les communes touristiques, les hausses de prix des résidences secondaires ont été en moyenne de près de 7% par rapport à l'année précédente. Les prix ont même augmenté de 9% dans les destinations de luxe au bord du lac de Zurich et du lac Léman, ainsi que dans les destinations prisées des Alpes. Outre les facteurs susmentionnés, ces sites bénéficient d'un intérêt accru de l'étranger. En effet, par rapport à l'étranger, les mesures prises en Suisse pour contenir la pandémie ont été nettement moins restrictives et la probabilité de hausses d'impôts reste relativement faible en raison de la bonne situation fiscale de la Suisse.

Plus de détails sur l'immobilier de vacances: [UBS Alpine Property Focus](#)

Plus de détails sur l'immobilier de luxe: [UBS Luxury Property Focus](#)

UBS Real Estate Local Fact Sheets

Une nouvelle maison dans un nouveau pays: un défi. Les *UBS Real Estate Local Fact Sheets* facilitent la prise de décision. Ils fournissent des informations détaillées sur les prix de l'immobilier local, l'évolution démographique, l'activité de construction, l'emploi et la charge fiscale dans toutes les communes suisses. Ils peuvent être obtenus auprès des conseillers à la clientèle UBS.

Les principaux marchés de l'immobilier: une comparaison

Les 25 plus grandes villes de Suisse (selon le nombre d'habitants)

Commune	Canton	Prix ¹		Population ²		Imposition des revenus avec impôts ³
		Niveau	Croissance	Niveau	Croissance	
Zürich	ZH	15 800	2.7	420 200	1.4	16.4
Genève	GE	16 900	7.6	204 000	0.8	20.5
Basel	BS	11 600	5.6	173 200	0.4	19.0
Lausanne	VD	13 300	6.9	139 400	0.4	21.5
Bern	BE	10 200	5.1	134 600	0.4	20.7
Winterthur	ZH	10 000	4.9	113 200	1.0	16.6
Luzern	LU	11 200	2.0	82 300	0.3	16.8
St. Gallen	SG	8 600	4.1	76 100	0.3	19.2
Lugano	TI	9 900	0.1	62 600	-0.7	18.0
Biel/Bienne	BE	6 600	2.4	55 600	0.7	21.0
Thun	BE	7 100	2.3	43 600	0.0	21.4
Bellinzona	TI	7 000	-0.6	43 300	0.3	19.2
Köniz	BE	8 100	2.0	42 000	0.9	20.5
Fribourg	FR	7 700	7.8	38 200	-0.5	19.7
La Chaux-de-Fonds	NE	4 500	0.5	37 500	-1.3	22.9
Schaffhausen	SH	7 500	4.4	36 600	0.4	17.5
Chur	GR	8 800	-1.9	36 000	0.6	16.6
Uster	ZH	12 000	4.2	35 000	0.7	15.9
Vernier	GE	12 500	9.9	35 000	0.0	20.9
Sion	VS	6 500	4.4	34 700	0.3	19.4
Neuchâtel	NE	7 800	0.5	33 500	-0.3	22.0
Lancy	GE	12 400	5.7	33 400	1.8	20.6
Emmen	LU	8 300	6.6	31 000	0.9	18.2
Zug	ZG	13 500	-0.7	30 600	0.9	9.9
Yverdon-les-Bains	VD	8 200	2.4	30 200	0.2	21.3

Source : UBS 1) Prix en CHF/m² pour les nouvelles constructions (quantile de 70%) au T1 2021 et taux de variation annualisé depuis T1 2018 ; 2) Population en 2019 et taux de croissance annualisé depuis 2016 ; 3) Mariés sans enfants, avec un revenu brut de 200 000 CHF par an.

Annexe

Les prévisions de placement de l'UBS Chief Investment Office («CIO») sont préparées et publiées par l'activité Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (assujettie à la surveillance de la FINMA en Suisse ou ses entreprises associées («UBS»)).

Les opinions de placement ont été préparées conformément aux dispositions légales conçues pour favoriser **l'indépendance de la recherche financière**.

Informations générales sur la recherche financière et les risques:

Cette publication vous est adressée à **titre d'information uniquement** et ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de cession de quelque valeur mobilière ou instrument financier que ce soit. L'analyse figurant ici ne constitue pas une recommandation personnelle ni ne prend en compte les objectifs de placement, les stratégies de placement, la situation financière et les besoins particuliers de chaque destinataire de ladite publication. Des hypothèses différentes peuvent entraîner des résultats sensiblement différents. Elle repose sur de nombreuses hypothèses. Certains services et produits sont susceptibles de faire l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent par conséquent pas être offerts dans tous les pays sans restriction aucune et/ou peuvent ne pas être offerts à la vente à tous les investisseurs. Bien que ce document ait été établi à partir de sources que nous estimons dignes de foi, il n'offre aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations et appréciations qu'il contient à l'exception des informations divulguées en rapport avec UBS. Toutes les informations et opinions ainsi que les prévisions, estimations et prix du marché indiqués correspondent à la date du présent rapport et peuvent varier sans préavis. En raison de l'application d'hypothèses et de critères différents, les appréciations présentées dans ce document peuvent différer de celles formulées par d'autres départements ou divisions d'UBS ou même leur être contraires.

Dans aucune circonstance, ce document ou toute information y figurant (y compris les prévisions, valeurs, indices ou autre montant calculé («Valeurs»)) ne peut être utilisé aux fins suivantes: (i) fins d'évaluation ou de comptabilisation; (ii) pour déterminer les montants dus ou payables, le prix ou la valeur d'un instrument financier ou d'un contrat financier; ou (iii) pour mesurer la performance d'un instrument financier, notamment aux fins de suivre le rendement ou la performance d'une Valeur, définir l'allocation d'actifs d'un portefeuille ou calculer les commissions de performance. Dès lors que vous avez reçu ce document et pris connaissance des informations qu'il renferme, il sera considéré que vous certifiez à UBS que vous n'utiliserez pas ce document, ou que vous ne vous appuyez pas sur lesdites informations, quelles qu'elles soient, pour aucune des fins susmentionnées. UBS et ses administrateurs ou collaborateurs peuvent être autorisés à tenir à tout moment des positions longues ou courtes dans les instruments de placement mentionnés ici, à réaliser des transactions sur des instruments de placement à titre de teneur de marché ou d'agent, ou à fournir tout autre service ou à avoir des agents qui font office d'administrateurs, soit pour l'émetteur, soit pour l'instrument de placement lui-même, soit pour toute entreprise associée sur le plan commercial ou financier auxdits émetteurs. A tout moment, les décisions de placement (y compris l'achat, la vente ou la détention de titres) prises par UBS et ses collaborateurs peuvent différer ou être contraires aux opinions exprimées dans les publications d'UBS Research. Dans le cas de certaines transactions complexes à réaliser pour cause de manque de liquidité de la valeur, il vous sera difficile d'évaluer les enjeux et de quantifier les risques auxquels vous vous exposez. UBS s'appuie sur certains dispositifs de contrôle de l'information pour contrôler le flux des informations contenues dans un ou plusieurs départements d'UBS vers d'autres départements, unités, divisions ou sociétés affiliées d'UBS. Le négoce de futures et d'options ne convient pas à tous les investisseurs parce qu'il existe un risque important de pertes et que ces pertes peuvent être supérieures à l'investissement initial. Les performances passées ne sauraient préjuger de celles à venir. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande. Certains placements peuvent être sujets à des dépréciations soudaines et massives et, le jour du dénouement, la somme vous revenant peut être inférieure à celle que vous avez investie ou vous pouvez être contraint d'apporter des fonds supplémentaires. Les fluctuations des taux de change peuvent avoir un impact négatif sur le prix, la valeur ou le rendement d'un instrument financier. L'analyste/Les analystes responsable(s) de la préparation du présent rapport peut/peuvent interagir avec le personnel du trading desk, le personnel de vente et autres aux fins de collecte, de synthèse et d'interprétation des informations boursières.

La fiscalité dépend des circonstances spécifiques de chacun et peut faire l'objet de modifications dans le futur. UBS ne fournit pas de conseils d'ordre juridique ou fiscal et ne fait aucune déclaration sur le régime fiscal auquel les actifs ou les rendements des placements sont soumis, de manière générale ou par rapport à la situation et aux besoins spécifiques du client. Sachant qu'il nous est impossible de tenir compte des objectifs d'investissement individuels de chacun de nos clients, ni de leur situation financière ou de leurs besoins personnels, nous recommandons aux clients désireux de réaliser une transaction sur l'une des valeurs mobilières mentionnées dans ce document de s'informer auprès de leur conseiller financier ou de leur fiscaliste sur les éventuelles conséquences de cette transaction, notamment sur le plan fiscal.

Ni ce document, ni copie de ce document ne peuvent être distribués sans autorisation préalable d'UBS. Sauf convention contraire dont il a été convenu par écrit, UBS interdit expressément la distribution et le transfert de ce document à un tiers quelle qu'en soit la raison. UBS décline toute responsabilité en cas de réclamation ou de poursuite judiciaire de la part d'un tiers fondé sur l'utilisation ou la distribution de ce document. Ce document ne peut être distribué que dans les cas autorisés par la loi applicable. Pour obtenir des informations sur la façon dont CIO gère les conflits et assure l'indépendance de ses prévisions de placement et de ses publications, ainsi que sur ses méthodes d'analyse et d'évaluation, veuillez visiter le site www.ubs.com/research. Des renseignements supplémentaires sur les auteurs de ce document et des autres publications du CIO citées dans ce rapport, ainsi que des exemplaires de tout rapport précédent sur ce thème, sont disponibles sur demande auprès de votre conseiller à la clientèle. Les options et contrats à terme ne sont pas des instruments financiers adaptés à toutes les catégories d'investisseurs, leur négociation doit être considérée comme risquée et peut ne convenir qu'à des investisseurs avertis. Avant tout achat ou vente d'options et afin de connaître tous les risques relatifs à ces produits, il est impératif qu'un exemplaire du document «Characteristics and Risks of Standardized Options» (Caractéristiques et risques des options normalisées/standard) vous ait été remis. Ce document est disponible à l'adresse suivante: <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp>. Vous pouvez également en obtenir un exemplaire auprès de votre conseiller financier.

Tout investissement dans des produits structurés s'accompagne de risques importants. Pour connaître en détail les risques associés à un investissement dans un produit structuré donné, veuillez lire les documents commerciaux relatifs audit produit. Les produits structurés sont des titres de créance non garantis d'un émetteur donné dont les rendements sont liés à la performance d'actifs sous-jacents. Selon les conditions de l'investissement, l'investisseur peut perdre l'intégralité ou une part substantielle du capital investi en fonction de la performance des actifs sous-jacents. L'investisseur peut aussi perdre l'intégralité du capital investi en cas d'insolvabilité de l'émetteur. UBS Financial Services Inc. ne fournit aucune garantie concernant les engagements, la situation financière des émetteurs ou l'exactitude des informations financières fournies par les émetteurs. Les produits structurés ne sont pas des placements traditionnels, et investir dans ce type de produit ne peut s'apparenter à un investissement direct dans les actifs sous-jacents. Les produits structurés peuvent avoir une liquidité limitée ou nulle, et l'investisseur doit être préparé à détenir l'investissement jusqu'à son échéance. Le rendement des produits structurés peut être plafonné par un gain donné maximal, un taux de participation ou d'autres caractéristiques. Les produits structurés peuvent prévoir une possibilité de rachat anticipé; si un produit structuré fait l'objet d'un rachat

anticipé, les investisseurs ne peuvent pas percevoir les fruits de rendements supplémentaires et pourraient ne pas être en mesure de réinvestir dans des instruments similaires à des conditions similaires. Les produits structurés sont soumis à des coûts et à des commissions généralement intégrés dans le prix de l'investissement. Le traitement fiscal d'un produit structuré peut être complexe et différer du traitement fiscal d'un placement direct dans les actifs sous-jacents. UBS Financial Services Inc. et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseil fiscal. L'investisseur est invité à consulter son conseiller fiscal afin de connaître sa propre situation fiscale avant toute décision d'investissement.

Information importante relative à la stratégie d'investissement durable: les stratégies d'investissement durable visent à prendre en considération et à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le processus d'investissement et la construction du portefeuille. Les différentes stratégies sur le plan géographique et des styles impliquent des analyses ESG et une intégration des résultats en conséquence. L'intégration de facteurs ESG ou de considérations dictées par l'investissement durable peut entraver la capacité du gestionnaire de portefeuille de saisir certaines opportunités de placement qui seraient sinon conformes à son objectif de placement et à d'autres stratégies de placement traditionnelles. Les rendements d'un portefeuille composé essentiellement d'investissements répondant aux critères ESG ou d'investissements durables peuvent être inférieurs ou supérieurs à ceux des portefeuilles qui ne tiennent pas compte des facteurs ESG, de critères d'exclusion ou d'autres questions liées à l'investissement durable. En outre, dans ces portefeuilles, les opportunités d'investissement disponibles peuvent différer. Les entreprises peuvent ne pas nécessairement satisfaire aux normes de performance élevées pour tous les aspects ESG ou toutes les questions liées aux investissements durables; en outre, il n'existe aucune garantie que les entreprises répondent aux attentes dans le domaine de la responsabilité d'entreprise, du développement durable et/ou de la performance en termes d'impact.

Gérants de fortune indépendants / Conseillers financiers externes: dans le cas où cette étude ou cette publication est fournie à un gérant de fortune indépendant ou à un conseiller financier externe, UBS interdit expressément qu'elle soit redistribuée par le gérant de fortune indépendant ou le conseiller financier externe et qu'ils en fassent bénéficier leurs clients ou des parties tierces.

Etats-Unis: Ce document n'est pas destiné à être distribué aux Etats-Unis et/ou à tout ressortissant américain.

Afin d'obtenir des informations spécifiques à chaque pays, veuillez visiter le site ubs.com/cio-country-disclaimer-gr ou demander à votre conseiller financiers des informations complètes sur les risques.

Version A/2021. CIO82652744

© UBS 2021. Le symbole des trois clés et le logo UBS appartiennent aux marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.