Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

La presente scheda informativa fornisce le informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi implicati nonché i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

Nome prodotto	**UBS SXI Real Estate® ETF, un comparto del fondo multicomparto UBS ETF (CH), classe di quote CHF dis**
Ideatore	**UBS Fund Management (Switzerland) AG**
ISIN	CH0124758522
Telefono	Per ulteriori informazioni, telefonare al numero +41 61 288 2020.
Sito web	www.ubs.com/etf

L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) è l'autorità competente responsabile della vigilanza su UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basilea per quanto riguarda il documento contenente le informazioni chiave per gli investitori.
Questo PRIIP è autorizzato in Svizzera.
UBS Fund Management (Switzerland) AG è autorizzata in Svizzera e regolamentata dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA).
Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 15 aprile 2026.
State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

Cos'è questo prodotto?

Tipo

UBS ETF (CH) è un fondo multicomparto contrattuale di diritto svizzero appartenente alla categoria «Altri fondi per investimenti tradizionali» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale (LICol) del 23 giugno 2006.

Termine

Questo prodotto non ha una data di scadenza (in altre parole, ha una durata indefinita). L'ideatore può estinguere anticipatamente il prodotto. L'importo che riceverete in caso di estinzione anticipata potrebbe essere inferiore all'importo investito.
Il periodo di detenzione raccomandato è indicato alla sezione «Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?».

Obiettivi

L'obiettivo di investimento del comparto è replicare la performance del SXI Real Estate® Broad (Total Return) in termini di prezzo e rendimento, al lordo delle commissioni.
In qualità di fondo di fondi, questo comparto può investire fino a un massimo del 100% del suo patrimonio in altri investimenti collettivi (fondi target) di diritto svizzero appartenenti alla categoria dei fondi immobiliari che sono compresi o che saranno compresi nell'indice SXI Real Estate® Broad, nonché in altri investimenti permessi dal contratto del fondo. I rischi di sostenibilità non sono incorporati sistematicamente, in quanto non fanno parte del processo di selezione dell'indice.
Il rendimento del fondo dipende principalmente dalla domanda e dall'offerta di fondi immobiliari svizzeri quotati, dai tassi d'interesse, dal reddito da locazione e dalle imposte immobiliari. Il rendimento può essere influenzato anche dalle fluttuazioni dei corsi di cambio in presenza di posizioni attive o non coperte.
I proventi netti del comparto vengono distribuito con frequenza annuale agli investitori al più tardi entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile. La società di gestione del fondo può anche effettuare distribuzioni intermedie dei proventi.

Investitore al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto

Questo fondo è destinato a investitori retail con conoscenze approfondite in materia finanziaria, che sono in grado di sostenere una possibile perdita sull'importo investito. Il fondo mira a far crescere il valore dell'investimento, fornendo al contempo accesso giornaliero al capitale in condizioni di mercato normali. Mediante questo fondo, gli investitori possono soddisfare le loro necessità di investimento a medio termine. Questo fondo è indicato per essere acquistato previa valutazione dell'esperienza e delle conoscenze finanziarie dell'investitore.

Banca depositaria

UBS Switzerland AG

Ulteriori informazioni

Le informazioni su UBS SXI Real Estate® ETF e sulle classi di azioni disponibili, il prospetto informativo completo e le ultime relazioni annuali e semestrali, nonché ulteriori informazioni possono essere ottenuti gratuitamente presso la società di gestione del Fondo, l'amministratore centrale, la banca depositaria, i distributori del Fondo o online all'indirizzo www.ubs.com/etf. Il prezzo attuale è disponibile su www.ubs.com/etf

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore



Rischio più basso **Rischio più alto**

L'indicatore di rischio suppone che deteniate il prodotto per 4 anni.
L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.
Abbiamo classificato questo prodotto al livello 3 su 7, che corrisponde alla classe di rischio medio-bassa.
Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio-basso. Le performance passate non sono un indicatore affidabile delle performance future; il rischio di perdita effettivo può pertanto variare in modo significativo.

Il prodotto può essere soggetto ad altri fattori di rischio non inclusi nell'indicatore sintetico di rischio, come i rischi operativi, politici e legali. Per maggiori dettagli, consultare il prospetto.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.
Se non siamo in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

Performance Scenari

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.
Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Periodo di detenzione raccomandato:		**4 Anni**	
Esempio di investimento:		**CHF 10 000**	
		In caso di uscita dopo 1 anno	**In caso di uscita dopo 4 anni**
Scenari			
Minimo	**Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.**		
Stress	**Possibile rimborso al netto dei costi**	CHF 5 470	CHF 5 310
	Rendimento medio per ciascun anno	-45.3%	-14.6%
Sfavorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi**	CHF 7 800	CHF 9 010
	Rendimento medio per ciascun anno	-22.0%	-2.6%
Moderato	**Possibile rimborso al netto dei costi**	CHF 9 830	CHF 11 000
	Rendimento medio per ciascun anno	-1.7%	2.4%
Favorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi**	CHF 11 520	CHF 12 870
	Rendimento medio per ciascun anno	15.2%	6.5%

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.
Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.
Scenario sfavorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 2019 e il 2023.
Scenario moderato: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 2021 e il 2025.
Scenario favorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il 2016 e il 2020.

Cosa accade se UBS Fund Management (Switzerland) AG non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Le perdite non sono coperte da alcun sistema di compensazione o garanzia per gli investitori. Inoltre, per quanto riguarda UBS Switzerland AG, che in qualità di depositario del Fondo è responsabile della custodia delle sue attività (il "Depositario"), esiste un potenziale rischio di insolvenza in caso di perdita delle attività del Fondo detenute presso il Depositario. Tuttavia, tale rischio di insolvenza è limitato in quanto il Depositario è tenuto per legge e per regolamento a separare le proprie attività da quelle del Fondo. Il Depositario è responsabile nei confronti del Fondo o degli investitori del Fondo per qualsiasi perdita di uno strumento finanziario detenuto in custodia dal Depositario o da un suo delegato, a meno che il Depositario non sia in grado di dimostrare che la perdita è dovuta a un evento esterno al di fuori del suo controllo.

Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza su questo prodotto o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

La tabella mostra gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità del vostro investimento, dal periodo di detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.
Si è ipotizzato quanto segue:
- Nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione abbiamo ipotizzato che il prodotto registri la performance indicata nello scenario moderato.
- 10 000 CHF di investimento.

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 4 anni
Costi totali	CHF 867	CHF 1 155
Incidenza annuale dei costi (*)	8.5%	2.9% ogni anno

(*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 5.3% al lordo dei costi e al 2.4% al netto dei costi..

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		**In caso di uscita dopo 1 anno**
Costi di ingresso	5.00% dell'importo che versate quando effettuate questo investimento. Questo è l'importo massimo che vi verrà addebitato. La persona che vi vende il prodotto vi comunicherà l'importo effettivo.	Fino a CHF 500
Costi di Uscita	3.00% del vostro investimento prima che vi venga pagato.	CHF 283
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	0.82% del valore del vostro investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'anno scorso. Per i prodotti lanciati meno di un anno fa, si tratta di una stima basata sui costi di rappresentanza.	CHF 82
Costi di transazione	0.02% del valore del vostro investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto.	CHF 2
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	CHF 0

Gli importo qui indicati non comprendono le spese aggiuntive che possono essere addebitate dal distributore, dal consulente, dall'intermediario in caso di negoziazione sul mercato secondario o qualsiasi altro "mantello assicurativo" in cui il Fondo può essere collocato. I costi di transazione sostenuti per la negoziazione diretta del Fondo saranno a carico dei partecipanti idonei o dei nuovi investitori nel Fondo. Ulteriori informazioni sui costi sono disponibili nel prospetto di vendita all'indirizzo www.ubs.com/etf

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: 4 Anno(i)

Il periodo di detenzione raccomandato per questo prodotto è di 4 anno/i. Questo è il periodo di detenzione che raccomandiamo sulla base del rischio e del rendimento previsto del prodotto. Si prega di notare che il rendimento previsto non è garantito. Più il periodo di detenzione effettivo differisce dal periodo di detenzione raccomandato per il prodotto, più il rapporto effettivo tra il vostro rischio e il vostro rendimento si discosta dalle ipotesi formulate per il prodotto. Il periodo di detenzione adatto a voi potrebbe risultare diverso in funzione delle vostre esigenze e restrizioni. Vi invitiamo pertanto a discutere di questo aspetto con il vostro consulente alla clientela.
Gli investitori possono acquistare le quote del fondo direttamente dall'emittente (mercato primario) o negoziando su una borsa valori (mercato secondario). L'emissione e il riscatto di quote da parte della società di gestione del fondo o dei suoi distributori vengono definiti mercato primario. L'acquisto o la vendita di quote in borsa vengono definiti mercato secondario.

Come presentare reclami?

In caso di reclami relativi al prodotto, al produttore del prodotto o alla persona che ha raccomandato o il prodotto, rivolgersi al proprio rappresentante del servizio clienti o contattarci all'indirizzo sh-am-complaint-switzerland@ubs.com
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenvorstadt 1, CH-4051 Basel, www.ubs.com/funds

Altre informazioni pertinenti

Le informazioni sulla performance storica e i calcoli degli scenari di performance passati sono disponibili su www.ubs.com/etf