A scopo di marketing
Solo per investitori professionali
Edizione Italia
Dati a fine ottobre 2026, se non diversamente indicato

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF USD dis

Scheda informativa del fondo

UBS Exchange Traded Funds > UBS (Irl) ETF plc

Descrizione del fondo

- L'obiettivo di investimento è replicare, al netto delle commissioni, l'andamento del prezzo e del rendimento dell'FTSE EPRA Nareit Developed Green Index (l'«Indice» di questo comparto).
- Il corso di borsa e il valore del patrimonio netto potrebbero essere diversi.
- Il fondo è gestito passivamente.
- Il prodotto descritto è allineato all'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088.
- Non vengono effettuati investimenti nei titoli raccomandati sulla lista di esclusione della SVVK-ASIR (www.svvk-asir.ch) e armi controverse.
- Prestito di valori mobiliari: non consentito

Nome del fondo	**UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF**
Classe di quote	UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF USD dis
ISIN	IE000H3AH951
UCITS V	sì
Data di lancio	26.08.2024
Valuta del fondo / della classe di quote	USD/USD
TER (Commissione forfettaria di gestione)	0.25%
Nome della Società di gestione	UBS Asset Management (Europe) S.A., Luxembourg
Chiusura dell'esercizio	31 dicembre
Distribuzione dividendi	febbraio, agosto
Metodo di replica	Fisica (Replica completa)
Rappresentanti del portfolio management	UBS Asset Management (UK) Ltd., London
Domicilio del fondo	Irlanda
Allineamento SFDR	Art.8

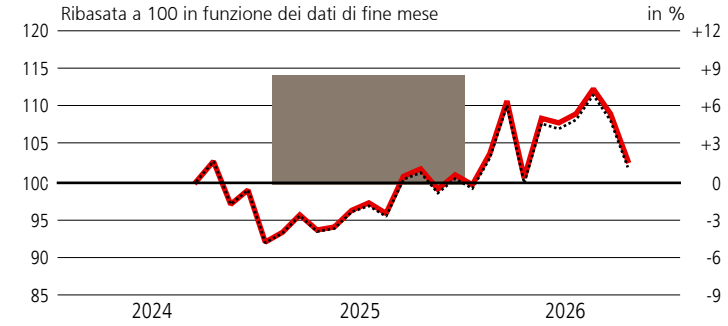
Statistiche del fondo

NAV (USD, 30.10.2026)	119.73
Ultimi 12 mesi (USD) – massimo	131.83
– minimo	114.50
Patrimonio del fondo (USD in mln)	224.45
Quota del patrimonio del fondo (USD in mln)	224.45

	2 anni	3 anni	5 anni
Volatilità[1]			
– Fondo	14.16%	n.d.	n.d.
– Indice di riferimento	14.27%	n.d.	n.d.
Tracking error (ex post)[2]	0.16%	n.d.	n.d.

1 Deviazione standard annuale
2 Il tracking error (TE) è calcolato utilizzando la deviazione standard annualizzata degli excess return di un portafoglio rispetto alla corrispondente performance dell'indice. Il tracking error espresso in mesi per un determinato periodo è calcolato nel seguente modo: = DEVIAZIONE STANDARD (excess return mensile calcolato ogni mese diviso periodo espresso in mesi)* RADICE QUADRATA (12 diviso per il periodo espresso in mesi).

Rendimento (base USD, al netto delle commissioni)[1]



Performance del fondo al netto delle commissioni (scala sinistra)
Performance annua del fondo in % al netto delle commissioni (scala di destra)
Performance dell'indice (benchmark) (scala a sinistra)

I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. Se la valuta di un prodotto o di un servizio finanziario o ancora dei suoi costi differisce dalla moneta di riferimento dell'investitore, il rendimento e/o i costi possono aumentare o diminuire a seguito delle oscillazioni del cambio.

in%	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fondo (USD)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	8.29
Indice di riferimento[2]	4.22	10.13	-5.71	20.16	-9.26	25.79	-24.66	9.97	0.13	7.86

Performance in % (al netto delle commissioni)

in% al 30 settembre 2026	1 anno	2 anni	3 anni	Ø p.a. 2 anni
Fondo (USD)	1.05	0.02	n.d.	4.16
Indice di riferimento[2]	0.62	-0.85	n.d.	3.73

La performance indicata non tiene conto di eventuali commissioni e costi di sottoscrizione o di riscatto.

1 Questi dati si riferiscono al passato. Fonte di tutti i dati e di tutti i grafici (dove non diversamente indicato): UBS Asset Management.
2 Indice (benchmark) nella moneta della classe di quote (senza costi)

Descrizione dell'indice

L'FTSE EPRA Nareit Developed Green Index aiuta gli investitori che vogliono integrare considerazioni di investimento sostenibile nel loro portafoglio di titoli immobiliari quotati. I componenti dell'Indice sono titoli quotati nell'FTSE EPRA Nareit Developed Index. Le ponderazioni dei componenti sono corrette per due considerazioni di investimento sostenibile: la certificazione edilizia di sostenibilità e il consumo di energia. Inoltre, all'indice si applicano restrizioni legate alla neutralità settoriale-regionale.

Denominazione dell'indice	FTSE EPRA Nareit Developed Green Index
Tipologia di indice	Total Return Net
Codice Bloomberg	FENGRENU
Reuters	n.d.

Per ulteriori informazioni
Internet: www.ubs.com/italiafondi
Presso il proprio consulente

Registrazioni per la distribuzione al pubblico
AT, AU, CH, DE, DK, ES, FI, FR, GB, IE, IT, LI, LU, NL, NO, PT, SE

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF USD dis

Esposizione settoriale (%)

	Indice
Real Estate	99.7
Altri	0.3

Ponderazione per mercati (%)

	Indice
Stati Uniti	65.8
Giappone	8.4
Australia	5.7
Hong-Kong	3.3
Regno Unito	3.1
Singapore	3.0
Francia	2.0
Canada	1.8
Svezia	1.7
Svizzera	1.4
Altri	3.7

10 principali posizioni azionarie (%)

	Fondo
Realty Income Corp	6.3
Welltower Inc	6.2
Equinix Inc	5.3
Simon Property Group Inc	4.3
Digital Realty Trust Inc	3.7
Vivmark Residential	3.5
Prologis Inc	3.2
Public Storage	3.2
Healthpeak Properties Inc	1.9
EastGroup Properties Inc	1.6

Vantaggi

I clienti beneficiano della flessibilità di un investimento negoziato in borsa e della protezione dell'investitore offerta da un fondo.
Fornisce accesso a questo segmento di mercato con una singola transazione.
Profilo di rischio/rendimento ottimizzato grazie all'ampia diversificazione tra numerosi paesi e settori.
Il fondo offre un elevato grado di trasparenza e ottimizzazione dei costi ed è semplice da negoziare.

Rischi

Questo UBS Exchange Traded Fund investe in azioni quotate nell'FTSE EPRA Nareit Developed Green Index e può pertanto essere soggetto a notevoli oscillazioni di valore. Questo Fondo potrebbe non essere indicato per gli investitori che prevedono di ritirare il capitale prima che sia trascorso il periodo di detenzione raccomandato riportato nel documento contenente informazioni chiave del PRIIP. Tutti gli investimenti sono soggetti alle oscillazioni del mercato. Ogni fondo presenta rischi specifici, che possono aumentare notevolmente in condizioni di mercato inconsuete. Le caratteristiche e i rischi di sostenibilità sono considerati nell'ambito del processo di selezione dell'Indice. Pertanto, il valore patrimoniale netto degli attivi del fondo dipende direttamente dalla performance dell'indice sottostante. Le perdite che potrebbero essere evitate mediante una gestione attiva non saranno compensate. I rischi di sostenibilità sono eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o di governance che possono provocare un significativo impatto negativo sul rendimento, a seconda dell'esposizione al settore, segmento o società in questione. Rischio di sostenibilità: rischio derivante da eventi o condizioni di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verificano, potrebbero provocare un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento.

Informazioni sulla quotazione e la negoziazione

Borsa	Valuta di negoziazione	Orario di contrattazione (ora locale)	Bloomberg Ticker	Reuters RIC	iNAV Bloomberg
Borsa Italiana	EUR	09:00h - 17:30h CET	GREIT IM	GREIT.MI	GREITEIV
Deutsche Börse (XETRA)	EUR	09:00h - 17:30h CET	CSYZ GY	CSYZ.DE	GREITEIV
SIX Swiss Exchange	USD	09:00h - 17:30h CET	GREIT SW	GREIT.S	GREITUIV

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF USD dis

Il capitale dell'investitore è a rischio. Il valore di un investimento può diminuire o aumentare e non si può garantire il rimborso del capitale originariamente investito. Si noti che possono essere addebitate commissioni aggiuntive (ad es. di sottoscrizione o di riscatto). Rivolgersi al proprio consulente finanziario per ulteriori informazioni. Si raccomanda agli investitori di leggere il documento contenente le informazioni chiave, il prospetto informativo, gli eventuali documenti locali di offerta e di richiedere le informazioni complete sui rischi prima dell'investimento. L'investimento riguarda l'acquisto di quote o azioni in un fondo e non in una determinata attività sottostante quali edifici o azioni di una società. Le definizioni dei termini finanziari sono disponibili nel glossario all'indirizzo www.ubs.com/glossario.

Solo per investitori professionali.
A scopo informativo e di marketing da parte di UBS. Fondi UBS di diritto irlandese. Gli accordi di commercializzazione delle quote del fondo qui menzionati possono essere risolti nel proprio paese di domicilio su iniziativa della società di gestione. I prospetti informativi, i documenti contenenti le informazioni chiave (KID), ove applicabile, lo statuto o il regolamento di gestione, nonché le relazioni annuali e semestrali sono disponibili in una lingua ammessa dalla legge applicabile localmente gratuitamente presso UBS Asset Management (Europe), Italy Branch, Via del Vecchio Politecnico, n. 3, 20121 Milano (MI), Italy sia per la consultazione sia per prenderne copia e online all'indirizzo www.fundinfo.com Il prodotto qui descritto è in linea con l'articolo 8 del regolamento (UE) 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari. Le informazioni sugli aspetti relativi alla sostenibilità ai sensi del presente regolamento sono disponibili su www.ubs.com/funds. Il benchmark è di proprietà intellettuale del rispettivo provider dell'indice. Il fondo e/o la classe di quote non è sponsorizzato/a né sostenuto/a dal provider dell'indice. Il prospetto o l'allegato al prospetto del fondo contiene la versione integrale della clausola di esonero dalla responsabilità (disclaimer). **Prima di investire in un prodotto leggere con attenzione e integralmente l'ultimo prospetto, il documento contenente le informazioni chiave o altri documenti legali simili.** Qualsiasi decisione di investimento deve tener conto di tutte le caratteristiche o di tutti gli obiettivi del prodotto descritti nel relativo prospetto o negli altri documenti legali simili. L'investimento riguarda l'acquisto di quote o azioni in un fondo e non in una determinata attività sottostante quali edifici o azioni di una società. Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento si basano su dati attendibili provenienti da fonti affidabili, tuttavia non danno diritto ad alcuna pretesa riguardo alla precisione e alla completezza in relazione ai titoli, ai mercati e agli sviluppi in esso contenuti. Gli indici citati nel presente documento non sono amministrati da UBS. I membri del Gruppo UBS SA hanno diritto di detenere, vendere o acquistare posizioni nei titoli o in altri strumenti finanziari menzionati nel presente documento. La vendita dei fondi UBS qui menzionati nel presente documento può non essere appropriata o permessa in alcune giurisdizioni o per determinati gruppi di investitori e non possono essere né offerte, né vendute o consegnate negli Stati Uniti. Le informazioni qui specificate non sono da intendersi come una sollecitazione o un'offerta per l'acquisto o la vendita di qualsivoglia titolo o strumento finanziario connesso. I risultati passati non costituiscono un indicatore affidabile dei risultati futuri. La performance calcolata tiene conto di tutti i costi a livello di prodotto (costi correnti). I costi una tantum di ingresso o di uscita, i quali avrebbero un impatto negativo sulla performance, non sono presi in considerazione. Quando i costi totali o una parte di essi deve essere versata in una valuta diversa dalla vostra di riferimento, questi possono crescere o diminuire a seguito di oscillazioni future del tasso di cambio. Commissioni e costi incidono negativamente sull'investimento e sui rendimenti attesi. Se la valuta di un prodotto o di un servizio finanziario differisce dalla vostra moneta di riferimento, il rendimento può crescere o diminuire a seguito di oscillazioni future del tasso di cambio. Questo resoconto è stato redatto senza particolare riferimento né a obiettivi d'investimento specifici o futuri, né alla situazione finanziaria o fiscale né tantomeno alle speciali esigenze di un determinato destinatario. I rendimenti futuri sono soggetti a tassazione, la quale dipende dalla situazione personale di ciascun investitore e può cambiare in futuro. Le informazioni e le opinioni contenute in questo documento sono fornite da UBS senza garanzia alcuna, sono esclusivamente per uso personale e per scopi informativi. Il presente documento non può essere riprodotto, ridistribuito o ripubblicato per alcuno scopo, senza il previo consenso scritto della società di gestione UBS competente o della relativa entità UBS locale incaricata della distribuzione, ove applicabile. Fonte di tutti i dati e di tutti i grafici (dove non diversamente indicato): UBS Asset Management. Una sintesi dei diritti degli investitori in inglese è disponibile sul sito internet www.ubs.com/funds-regulatoryinformation. Riguardo ai termini finanziari, è possibile reperire informazioni aggiuntive al seguente indirizzo www.ubs.com/am-glossary.
© UBS 2026. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.

2635691I2635690

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF

Rapporto ESG

I termini usati in questo documento non si riferiscono né sono relativi a definizioni o disposizioni di leggi o regolamenti. Ove applicabile, in questo documento è riportato un avviso specifico per il relativo paese, che deve essere letto unitamente alla scheda informativa.

ESG è l'abbreviazione di (fattori) ambientali («environmental»), sociali e di governance. Questi fattori sono utilizzati per valutare in particolare le imprese e i paesi sui loro progressi in termini di sostenibilità. Una volta che sono disponibili dati sufficienti su questi fattori, tali dati possono essere utilizzati per valutare e confrontare gli strumenti di investimento o possono fungere da base informativa nel processo di investimento per decidere quali titoli acquistare, detenere o vendere.

Con effetto a partire dal secondo trimestre 2026, UBS Asset Management ha aggiornato la sua metodologia per ridimensionare i parametri relativi alle emissioni di carbonio, adottando un approccio a livello di portafoglio anziché a livello di attivi che esclude le esposizioni in strumenti derivati e considera l'esposizione dei portafogli long-only.

Oltre alle caratteristiche e/o agli obiettivi ESG specifici del fondo particolareggiati nella documentazione legale del fondo si applicano i seguenti approcci:

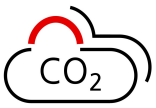
☑ Esclusione ☑ Integrazione ESG ☑ Esercizio del voto ☑ Programma di engagement

Per ulteriori dettagli si rimanda al glossario. Per informazioni su caratteristiche e/o obiettivi ESG specifici, tra cui soglie di esclusione e altri criteri vincolanti, si rimanda alla documentazione legale del fondo. Fonti: UBS Asset Management

Le seguenti illustrazioni forniscono indicazioni chiare su importanti parametri di sostenibilità che, pur non facendo parte del processo di investimento del fondo, possono essere d'interesse per gli investitori. Le suddette informazioni vengono fornite per facilitare il confronto con altri prodotti finanziari e valutare la propria esposizione ai temi ESG.

Intensità di carbonio media ponderata, proporzionale – Emittenti societari

(tCO_2 equivalenti per milione di USD di fatturato)



76.8	76.3
Fondo	Indice di riferimento

Effettiva copertura dei dati del fondo: 99.5%
Effettiva copertura dei dati dell'indice di riferimento: 99.5%

Fonti: MSCI ESG Research
Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Valutazione esterna del fondo [1]



1 Al 30.10.2026
Fonti: MSCI ESG Research

Reference index. L'indice di riferimento utilizzato in questa pagina è l'indice originario che non mira a includere nella sua costruzione determinate caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario ed è diverso dal benchmark di riferimento designato.

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF

Rapporto ESG

Dettagli ESG delle 10 maggiori posizioni azionarie

(in % dell'AuM del fondo)[1,2]

Holding (azionarie)	Ponderazione	ESG Score
Realty Income Corp	6.3	5.4
Welltower Inc	6.2	6.5
Equinix Inc	5.3	9.9
Simon Property Group Inc	4.3	4.3
Digital Realty Trust Inc	3.7	8.7
Vivmark Residential	3.5	6.4
Prologis Inc	3.2	8.1
Public Storage	3.2	4.3
Healthpeak Properties Inc	1.9	6.8
EastGroup Properties Inc	1.6	5.4

1 Questa non è una raccomandazione di acquisto o di vendita di alcun titolo
2 AuM = patrimonio gestito
Fonti: MSCI ESG Research

Attività aziendali e verifica delle norme

(in % dell'AuM del fondo)[1,2]

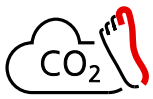


1 Il fondo esclude gli emittenti che risultano violare i principi del Global Compact delle Nazioni Unite senza misure correttive credibili.
2 AuM = patrimonio gestito

Fonti: MSCI ESG Research
Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Impronta di carbonio, proporzionale – Emittenti societari

(tCO_2 equivalenti per milione di USD investito)



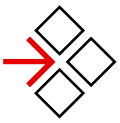
7.1	7.0
Fondo	Indice di riferimento

Effettiva copertura dei dati del fondo: 99.5%
Effettiva copertura dei dati dell'indice di riferimento: 99.4%

Fonti: MSCI ESG Research
Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Punteggi ESG di MSCI, proporzionale

(media ponderata per l'entità della posizione 0–10)



	6.4 Fondo	6.4 Indice di riferimento
Environmental	5.8	5.7
Social	4.7	4.8
Governance	6.7	6.7

Effettiva copertura dei dati del fondo: 98.9%
Effettiva copertura dei dati dell'indice di riferimento: 99.4%

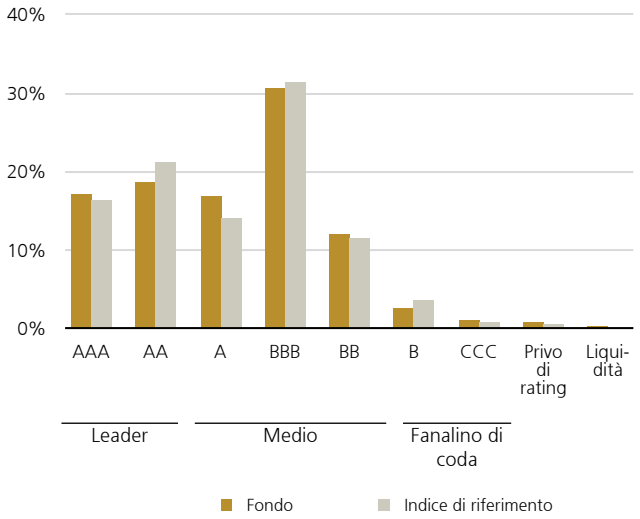
Fonti: MSCI ESG Research
Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Reference index. L'indice di riferimento utilizzato in questa pagina è l'indice originario che non mira a includere nella sua costruzione determinate caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario ed è diverso dal benchmark di riferimento designato.

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF

Rapporto ESG

Ripartizione dei rating MSCI ESG



I punteggi ESG finali corretti per il settore sono convertiti in rating MSCI ESG con lettere: AAA/AA leader; A/BBB/BB medio; B/CCC fanalino di coda.

Fonte: MSCI. Alcune informazioni © 2026 MSCI ESG Research LLC. Riproduzione previo permesso.

Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Ricavi che contribuiscono agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'ONU - UN SDGs

(in % del fondo AuM)[1,2,3]

Gli effetti negativi di alcune società sugli SDG dell'ONU non sono indicati, ma si sta lavorando per fornire queste informazioni.

Numero/categoria SDG ONU		Fondo	Indice di riferimento
1	Sconfiggere la povertà	3.82	5.58
2	Sconfiggere la fame	0.00	0.00
3	Salute e benessere	0.00	0.00
4	Istruzione di qualità	0.00	0.00
5	Parità di genere	0.00	0.00
6	Acqua pulita e servizi igienico-sanitari	0.00	0.00
7	Energia pulita e accessibile	0.05	0.05
8	Lavoro dignitoso e crescita economica	0.00	0.00
9	Imprese, innovazione e infrastrutture	6.23	5.96
10	Ridurre le disuguaglianze	0.00	0.00
11	Città e comunità sostenibili	24.21	24.32
12	Consumo e produzione responsabili	26.74	24.83
13	Lotta contro il cambiamento climatico	0.09	0.09
14	La vita sott'acqua	0.00	0.00
15	La vita sulla terra	0.00	0.00

1 La differenza tra il 100% e i valori del fondo/indice di riferimento deriva dalle società i cui ricavi da prodotti e servizi contribuiscono più dello 0% a uno o più SDG. In alcuni casi la somma di tutte le cifre può superare il 100% del patrimonio gestito, poiché i prodotti e i servizi delle imprese contano per più di un SDG. Dati di valutazione forniti da MSCI ESG Research.

2 Patrimonio gestito

3 I dati degli SDG dell'ONU sono attualmente disponibili solo per gli emittenti societari

Fonti: MSCI ESG Research

Indice di riferimento: FTSE EPRA Nareit Developed Index

Glossario

Impronta di carbonio: esprime l'impronta di una somma di investimento in termini di gas a effetto serra. Le emissioni di carbonio di ambito 1 e 2 vengono attribuite agli investitori secondo l'approccio della proprietà in base al valore d'impresa (al netto della liquidità) e normalizzate per il valore corrente del fondo. L'impronta di carbonio è un indicatore normalizzato del contributo di un fondo al cambiamento climatico che consente di effettuare confronti con un benchmark, tra fondi e tra singoli investimenti. Il parametro utilizzato sono le emissioni totali di carbonio espresse in

Reference index. L'indice di riferimento utilizzato in questa pagina è l'indice originario che non mira a includere nella sua costruzione determinate caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario ed è diverso dal benchmark di riferimento designato.

funzione del capitale investito.
Il parametro è portato al 100% se l'effettiva copertura dei dati è superiore alle soglie definite – obbligazioni: 50%; azioni: 67%, multi-asset: 50%. Altrimenti, il parametro è riportato come "-".
Sistema di classificazione utilizzato per separare emittenti societari e sovrani: metodologia Bloomberg Barclays. Le obbligazioni cartolarizzate sono escluse dal calcolo. «Esposizione nulla» se il fondo non detiene investimenti nei rispettivi emittenti per il mese in questione.

Attività aziendali e verifica delle norme: l'esposizione Controversial Business Involvement è l'esposizione a imprese la cui quota di ricavi generata da attività controverse supera una certa soglia del relativo campo (produzione). Collegamento al nostro Approccio all'esclusione, per maggiori informazioni: (solo in inglese): -> link

I punteggi MSCI ESG sono forniti da MSCI ESG Research e sono misurati in base a una scala che va da 0 (minimo/peggiore) a 10 (massimo/migliore). Il singolo rating E, S e G di MSCI indica la resilienza degli emittenti rispetto ai rischi ambientali, sociali e di governance più rilevanti per il relativo settore. Il rating ESG aggregato di MSCI rappresenta questi rating E, S e G di MSCI normalizzati rispetto agli omologhi del settore. Si ottiene così il rating ESG di MSCI medio ponderato corretto per il settore, che permette il confronto con altri settori.
Il parametro è portato al 100% se l'effettiva copertura dei dati è superiore alle soglie definite – obbligazioni: 50%; azioni: 67%, multi-asset: 50%. Altrimenti, il parametro è riportato come "-". Ulteriori informazioni sono disponibili a questo link.

Approcci di sostenibilità di UBS AM applicati
Esclusione: le strategie che escludono dai fondi i titoli non allineati ai valori di un investitore. Include criteri di selezione su misura. Fatte salve certe attività e determinati limiti per le soglie. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione legale del fondo.
Integrazione ESG: Strategie che integrano fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nell'analisi finanziaria fondamentale per migliorare il rapporto rischio/rendimento. Questo approccio può avere un impatto ridotto o nullo sulla composizione del portafoglio. Tuttavia, laddove esistano esclusioni specifiche per il fondo in relazione ai rischi legati all'integrazione ESG o al profilo di sostenibilità, come illustrato nei documenti legali del fondo, queste possono portare al disinvestimento e/o a una riduzione della posizione nel portafoglio.
Esercizio del voto: Il voto si riferisce al modo in cui UBS Asset Management esercita i suoi diritti di voto per delega per agire nel miglior interesse finanziario dei suoi clienti e sostenere la creazione di valore a lungo termine. Promuoviamo una robusta corporate governance e prassi aziendali responsabili nelle società in cui investiamo per conto dei nostri clienti. Il nostro approccio è guidato dai nostri standard interni, presentati nell'ultima UBS Asset Management Corporate Governance & Proxy Voting Policy. Non ci sono indicazioni che si sia votato sui temi legati alla sostenibilità in relazione alle società detenute in portafoglio in qualsiasi momento.
Programma di engagement: Consideriamo l'engagement come un dialogo reciprocamente vantaggioso con un emittente / societa, con l'obiettivo di condividere informazioni, migliorare la comprensione e contribuire a migliorare le pratiche aziendali e le prestazioni. Gli emittenti / societa con cui ci impegniamo sono selezionate dall'universo in cui UBS Asset Management investe utilizzando un approccio top-down in conformità con i nostri principi, come delineato nel nostro approcio alla stewardship. Questo non è un'indicazione che un engagement relativo alla sostenibilità abbia avuto luogo con riferimento alle emittenti / societa in questo portafoglio durante un determinato periodo di tempo o che le emittenti / societa in questo portafoglio siano state scelte con l'obiettivo di impegnarsi attivamente. Informazioni sulla selezione delle emittenti / societa, sulle attività di engagement, sul processo di prioritizzazione e sulla comprensione delle preoccupazioni di UBS Asset Management possono essere trovate nel UBS Asset Management Stewardship Annual Report e nel nostro approcio alla stewardship.

Aggregazione dei dati ESG/carbonici: I punteggi ESG delle posizioni in fondi e dell'indice di riferimento vengono aggregati utilizzando le rispettive ponderazioni e i punteggi ESG individuali (sum product)

Gli MSCI ESG Fund Ratings sono concepiti per misurare le caratteristiche ESG delle posizioni sottostanti di un fondo, permettendo di classificare o filtrare fondi comuni ed ETF in una scala di valutazioni (rating) da AAA a CCC. Ulteriori informazioni sono disponibili a questo link.

Intensità di carbonio media ponderata – Emittenti societari / Intensità di carbonio – Emittenti sovrani: Questi indicatori misurano l'esposizione di un fondo a società e governi ad alta intensità di carbonio. Forniscono indicazioni utili in merito ai potenziali rischi collegati alla transizione a un'economia a basse emissioni di carbonio perché è probabile che le società con una più alta intensità di carbonio siano maggiormente esposte a rischi regolamentari e di mercato collegati al carbonio. Questi indicatori si applicano a tutte le classi di attivi. Corrispondono alla somma dei prodotti delle ponderazioni del fondo e delle singole intensità di carbonio (emissioni di carbonio di ambito 1+2/mln USD di fatturato o PIL). Il parametro è portato al 100% se l'effettiva copertura dei dati è superiore alle soglie definite – obbligazioni: 50%; azioni: 67%, multi-asset: 50%. Altrimenti, il parametro è riportato come "-". Sistema di classificazione utilizzato per separare emittenti societari e sovrani: metodologia Bloomberg Barclays. Le obbligazioni cartolarizzate sono escluse dal calcolo. «Esposizione nulla» se il fondo non detiene investimenti nei rispettivi emittenti per il mese in questione. Ulteriori informazioni sono disponibili a questo link.

Suddivisione rating ESG MSCI: il punteggio ESG finale del portafoglio corretto per il settore viene suddiviso in tre categorie di rating (AAA/AA leader, A/BBB/BB medi e B/CCC fanalini di coda) e confrontato con la suddivisione dei rating dell'indice di riferimento.

Ricavi allineati agli Obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (SDG ONU): i 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG) esortano tutti i Paesi ad agire per promuovere la prosperità e al tempo stesso proteggere il pianeta. Analizziamo la performance del fondo rispetto al suo indice di riferimento in base a 15 SDG dell'ONU. Questi obiettivi vengono misurati e indicati in funzione dell'esposizione dei loro ricavi a prodotti e servizi con un impatto positivo che contribuisce a risolvere le principali sfide sociali e ambientali del mondo. A causa della natura degli SDG 16 e 17 dell'ONU, attualmente gli obiettivi non sono misurati sulla base dell'allineamento dei ricavi e quindi non sono inclusi nell'illustrazione.

Reference index. L'indice di riferimento utilizzato in questa pagina è l'indice originario che non mira a includere nella sua costruzione determinate caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario ed è diverso dal benchmark di riferimento designato.

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF

Rapporto ESG

ESG passiva: La scelta del benchmark dipende da considerazioni relative all'implementazione del portafoglio, in particolare per riflettere adeguatamente gli obiettivi finanziari ed ESG del fondo. Per le strategie a gestione passiva viene selezionato un benchmark ESG per ottenere un certo equilibrio tra un tracking error ragionevole e un elevato allineamento ESG. Per valutare l'entità dei progressi in ambito ESG viene indicata anche la performance ESG del fondo rispetto a un indice selezionato del mercato generale che rispecchia fedelmente l'universo di investimento di partenza su cui si basa il benchmark ESG.

Investimenti in fondi di fondi, derivati e liquidità: Gli investimenti in fondi di fondi utilizzati nel portafoglio vengono trattati applicando il principio di trasparenza («look-through»), che prevede l'assegnazione dell'esposizione economica ai titoli sottostanti detenuti da questi fondi, considerandola come un investimento diretto in quei singoli titoli. Questo approccio potrebbe determinare esposizioni minime nei titoli esclusi dagli investimenti diretti. Gli strumenti derivati all'interno del portafoglio, detenuti direttamente o per mezzo degli investimenti in fondi di fondi, vengono esclusi dai parametri sulle emissioni di CO2 e dagli altri calcoli. Di conseguenza, i derivati non influiscono sui parametri riportati. I portafogli per i quali pubblichiamo i parametri di sostenibilità possono comprendere posizioni liquide che vengono tuttavia escluse da ogni calcolo. Viene considerata esclusivamente l'esposizione dei portafogli long-only. Le informazioni contenute nel presente rapporto, in particolare relativamente al trattamento dei derivati e della liquidità, potrebbero corrispondere oppure no alle caratteristiche di investimento del fondo e alle sue modalità di gestione. Di conseguenza, i parametri di sostenibilità illustrati nel presente rapporto potrebbero differire da quelli che figurano in altri rapporti UBS alla medesima data.

Informazioni importanti sulle strategie di investimento sostenibile
Le strategie di investimento sostenibile tengono in considerazione e integrano nel processo di investimento e nella costruzione del fondo anche fattori ambientali, sociali e di governance (ESG). Strategie con stili e ambiti geografici diversi affrontano l'analisi ESG e includono i relativi risultati nella costruzione del fondo in diversi modi. L'inclusione dei fattori ESG o di considerazioni di investimento sostenibile può limitare la capacità di UBS di partecipare o di raccomandare alcune opportunità di investimento che sarebbero altrimenti in linea con gli obiettivi di investimento del cliente. I rendimenti di un fondo composto prevalentemente da investimenti sostenibili possono essere inferiori o superiori a quelli di fondi in cui fattori ESG, esclusioni o altri criteri di sostenibilità non sono considerati da UBS, inoltre gli strumenti di investimento a disposizione di questi fondi possono essere diversi. È possibile che le società, gli emittenti e/o i creatori dei prodotti non abbiano livelli di performance elevati in tutti gli ambiti ESG o di investimento sostenibile.

Riconciliazione del patrimonio gestito (AuM)
Questo rapporto non contiene posizioni AuM riconciliate e si riferisce unicamente alle posizioni già regolate alla data di conteggio. Ciò significa che sono escluse le posizioni negoziate ma non ancora regolate. Di conseguenza, i dati sul patrimonio gestito di cui al presente potrebbero differire da quelli che figurano in altri rapporti UBS alla medesima data.

Sebbene i fornitori di informazioni di UBS Asset Management, comprese, a titolo non esaustivo, MSCI ESG Research LLC e le sue società affiliate (le "Parti ESG"), ottengano informazioni da fonti che ritengono attendibili, nessuna delle Parti ESG assicura o garantisce l'originalità, l'accuratezza e/o la completezza dei dati contenuti nel presente documento. Nessuna delle Parti ESG fornisce alcuna garanzia esplicita o implicita di alcun tipo e le Parti ESG escludono espressamente qualsiasi garanzia di commerciabilità e idoneità a un particolare scopo dei dati contenuti nel presente documento. Nessuna delle Parti ESG avrà alcuna responsabilità per eventuali errori od omissioni in relazione ai dati contenuti nel presente documento. Inoltre, senza limitazioni a quanto sopra indicato, le Parti ESG non saranno in nessuna circostanza responsabili per eventuali danni diretti, indiretti, speciali, punitivi, secondari o di altra natura (inclusa la perdita di profitti) anche se informate della possibilità di tali danni.

Talune informazioni qui contenute (le "Informazioni") sono fornite da / sono soggette a copyright di **MSCI Inc., MSCI Solutions LLC o delle rispettive affiliate ("MSCI") oppure di fornitori di informazioni (congiuntamente le "Parti MSCI")** e possono essere state utilizzate per calcolare punteggi, segnali o altri indicatori. Le Informazioni sono destinate esclusivamente a uso interno e non possono essere riprodotte o diffuse, in tutto o in parte, senza previa autorizzazione scritta. Le Informazioni non possono essere utilizzate, né costituiscono, un'offerta di acquisto o vendita, né una promozione o raccomandazione riguardante titoli, strumenti o prodotti finanziari, strategie di negoziazione o indici, né devono essere considerate come un'indicazione o una garanzia di performance future. Alcuni fondi possono essere basati su o collegati a indici MSCI e MSCI può essere remunerata sulla base delle attività in gestione del fondo o di altri parametri. MSCI ha istituito una barriera informativa tra la ricerca sugli indici e determinate Informazioni. Nessuna delle Informazioni, considerata singolarmente, può essere utilizzata per determinare quali titoli acquistare o vendere o quando acquistarli o venderli. **Per le informative regolamentari previste dal Regolamento UE sulle attività di rating ESG (Regolamento (UE) 2024/3005), si prega di consultare www.msci.com/legal/sustainability-and-climate-resources-and-disclosures per le informazioni metodologiche e organizzative e https://one.msci.com per le informazioni a livello di rating.** Le Informazioni sono fornite "così come sono" e l'utente si assume l'intero rischio derivante da qualsiasi utilizzo che ne faccia o consenta. Nessuna Parte MSCI garantisce l'originalità, l'accuratezza e/o la completezza delle Informazioni e ciascuna esclude espressamente tutte le garanzie, espresse o implicite. Nessuna Parte MSCI sarà responsabile per eventuali errori o omissioni relativi alle Informazioni né per danni diretti, indiretti, speciali, punitivi, consequenziali o di qualsiasi altra natura (inclusa la perdita di profitti), anche qualora sia stata informata della possibilità di tali danni.

Reference index. L'indice di riferimento utilizzato in questa pagina è l'indice originario che non mira a includere nella sua costruzione determinate caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario ed è diverso dal benchmark di riferimento designato.

UBS FTSE EPRA Nareit Developed Green UCITS ETF USD dis

Glossario standard di UBS AM – per altri termini legati agli investimenti, consultare il glossario online utilizzando questo link.

Accumulazione: Reinvestimento del reddito generato dal fondo di investimento all'interno del patrimonio del fondo.
Alfa: Indicatore che esprime la sovraperformance di un fondo rispetto a un benchmark. Un alfa stabilmente elevato attesta la qualità della gestione di un fondo. Se il rendimento del benchmark è del 12% e quello del portafoglio è del 14%, la sovraperformance (alfa) è pari a 14% - 12% = 2%. Cfr. beta.
Azioni: Titolo che rappresenta un interesse nel capitale di una società. In veste di co-proprietari, gli azionisti godono di diritti di partecipazione (diritto di voto, diritto all'informazione) e diritti patrimoniali (diritto a una parte degli utili, diritti di sottoscrizione).
Benchmark: Indice rispetto al quale si misura la performance di un fondo di investimento. Chiamato anche indice di riferimento.
Beta: Indicatore di rischio che mostra la sensibilità di un investimento alle oscillazioni del mercato, così come rappresentato dal relativo benchmark. Ad esempio, un beta di 1,2 indica che il valore di un fondo di investimento può variare del 12% in presenza di un movimento del 10% del mercato.
Classe di quote: Un fondo di investimento può emettere diversi tipi di certificati azionari che sottostanno a criteri diversi. Le varie classi di certificati azionari possono differire per quanto riguarda l'importo delle commissioni, la destinazione dei proventi o la valuta della classe.
Commissione di gestione: Commissione prelevata dalla società di gestione per l'amministrazione di un fondo di investimento. L'importo della commissione è espresso in percentuale o in decimi di percentuale del patrimonio del fondo, o in punti base. Meno completa della commissione all-in di UBS, copre solo una parte dei costi dovuti.
Commissione forfettaria:UBS applica la cosiddetta commissione forfettaria alla maggior parte dei titoli e dei fondi del mercato monetario. Questa commissione viene imputata al patrimonio del fondo e copre tutte le spese sostenute per la gestione, l'amministrazione e il deposito degli asset del fondo, nonché i costi sostenuti per la distribuzione del fondo (stampa di prospetti informativi, relazioni annuali e semestrali, costi per la revisione contabile e la pubblicazione dei prezzi, commissioni applicate dall'autorità di vigilanza, ecc.). Gli unici costi non coperti sono i costi di transazione sostenuti per l'amministrazione del patrimonio del fondo (commissioni di intermediazione in linea con il mercato, commissioni, imposte, ecc. nonché eventuali imposte applicabili). La commissione forfettaria di UBS è completa e molto conveniente per il cliente. Non può essere confrontata con commissioni denominate in maniera analoga da altri fornitori di fondi, perché spesso queste coprono solo una parte dei costi effettivi dell'investitore. Cfr. anche Commissione di gestione. La commissione forfettaria non viene imputata all'investitore, ma direttamente al patrimonio del fondo. Ad esempio, i Fondi UBS domiciliati in Lussemburgo, Svizzera o Germania, ad eccezione dei Fondi immobiliari UBS, addebitano una "Commissione forfettaria".
Commissione sulla performance: Per i fondi di investimento non tradizionali, come gli hedge fund, oltre alla consueta commissione di gestione gli investitori devono spesso pagare anche una commissione aggiuntiva sulla performance calcolata come percentuale (ad es. il 20%) dell'incremento di valore del fondo su base annua.
Copertura: Protezione degli investimenti dalle perdite. Gli UBS Allocation fund e gli ETF UBS con copertura mirano a tutelarsi specificamente contro i rischi di cambio.
Correlazione: Misura del grado in cui le tendenze dei prezzi di categorie o strumenti di investimento differenti si muovono nella stessa direzione.
Costi di conversion: Costi di acquisto e vendita degli investimenti per attuare un cambiamento nella strategia di investimento.
Derivati: Investimenti il cui valore è legato a un altro investimento, all'andamento di una borsa valori o a qualche altro fattore variabile, come i tassi d'interesse.
Deviazione standard: Indicatore statistico che esprime il grado in cui, in una distribuzione di probabilità, un valore individuale tende a discostarsi dal valore medio della distribuzione. A un maggior grado di dispersione corrisponde un rischio maggiore.
Distribuzione: Pagamento effettuato da un fondo di investimento per distribuire i proventi generati ai detentori delle quote.
Diversificazione: L'investimento in un'ampia gamma di strumenti che tendono a comportarsi in maniera diversa fra loro.
Duration: La duration rappresenta il periodo di tempo durante il quale il capitale è vincolato in un investimento obbligazionario. Il concetto di duration tiene conto della struttura temporale dei flussi di cassa dei pagamenti (quali i pagamenti delle cedole). La duration media del portafoglio è calcolata in base alla duration media ponderata dei singoli titoli. La duration modificata è calcolata in base alla duration e fornisce una misura della sensibilità delle obbligazioni o dei portafogli obbligazionari alle variazioni dei tassi d'interesse.
Economia o mercato emergente: I mercati emergenti o in via di sviluppo – principalmente in Asia, Europa orientale e America Latina – registrano una rapida crescita, ma le loro economie e piazze azionarie non hanno ancora raggiunto gli standard di quelle occidentali.
Effetto leva: A fronte di un investimento di capitale relativamente più modesto, gli strumenti derivati consentono di ottenere rendimenti superiori rispetto a un investimento diretto nel sottostante. Questo meccanismo si chiama effetto leva.
Exchange traded fund (ETF): Un fondo di investimento che viene negoziato come le azioni su una borsa valori. Molti ETF sono fondi indicizzati: detengono gli stessi titoli e con le stesse ponderazioni di un determinato indice.
Fondo feeder: Un fondo di investimento che investe la maggior parte del proprio patrimonio in un fondo master.
Fondo indicizzato: Fondo di investimento che replica l'indice azionario prescelto con la massima precisione possibile in termini di selezione e ponderazione dei titoli.
Fondo master: I fondi investiti nei rispettivi fondi feeder vengono poi investiti nel fondo master. Il fondo master detiene gli investimenti del portafoglio e svolge tutte le attività di negoziazione.
Gestione attiva: Il gestore del fondo utilizza la propria esperienza per selezionare gli investimenti che consentono di raggiungere gli obiettivi del fondo.
Gestione passiva: La gestione passiva mira a ottenere la stessa performance del mercato o dell'indice prescelto.
High watermark: L'high watermark viene utilizzato in relazione alla commissione di performance. Il gestore del fondo calcola la quota di profitti di propria competenza sulla

base dell'incremento di valore (positivo) rispetto all'ultimo picco del NAV. Di conseguenza, la commissione di performance diventa esigibile solo dopo il recupero integrale delle eventuali perdite sostenute.
Indice: Indicatore della performance di uno o più mercati. L'indice azionario più vecchio e famoso è il Dow Jones. Gli indici permettono di confrontare la performance di un fondo che investe in un dato mercato con l'andamento del mercato stesso.
Indice di Sharpe: Misura che esprime il rendimento superiore (o inferiore) che un investitore può attendersi rispetto al tasso d'interesse privo di rischio (ad es. tasso d'interesse su depositi) per unità di rischio (volatilità). Il tasso d'interesse privo di rischio è diverso per ogni valuta.
Investment grade: Classificazione dei titoli con rating compreso tra BBB e AAA, che indica una qualità creditizia soddisfacente o buona.
Materie prime: Prodotto negoziabile che può essere lavorato e venduto. Alcuni esempi di materie prime sono le merci industriali (metalli), agricole (lana, frumento, zucchero) e sfuse (carbone, minerale di ferro). È possibile investire in materie prime fisiche o in derivati basati sulle loro quotazioni.
Ø – Media.
Obbligazione convertibile: Obbligazione munita di diritto di conversione che permette al detentore di convertirla in azioni della società emittente a una determinata data futura e in base a un rapporto di conversione prestabilito.
Obbligazioni: Strumento di debito a tasso d'interesse fisso o variabile e in genere con data di scadenza e di rimborso prestabilita. Di solito le obbligazioni sono emesse da grandi aziende, organismi quali il governo federale e i cantoni, enti pubblici e organizzazioni internazionali come la Banca mondiale o il Fondo monetario internazionale.
Obbligazioni ad alto rendimento: Obbligazioni emesse da mutuatari con rating creditizi più bassi. Queste obbligazioni corrispondono tassi d'interesse più elevati ma comportano anche un rischio più elevato di default, ossia di mancato pagamento degli interessi o di mancato rimborso del valore nominale.
Obbligazioni indicizzate all'inflazione: Un'obbligazione indicizzata all'inflazione offre agli investitori una protezione contro l'inflazione collegando il suo importo capitale o i pagamenti degli interessi a uno specifico indice dell'inflazione.
Obbligazioni societarie: In senso stretto, le obbligazioni societarie sono quelle emesse da società. In generale, tuttavia, questo termine designa tutte le obbligazioni che non sono emesse da governi nella propria valuta. Pertanto il settore del credito, come viene spesso chiamato, include obbligazioni emesse da società, organizzazioni sovranazionali ed enti pubblici. La caratteristica principale che distingue le obbligazioni societarie da quelle governative è il rischio d'insolvenza. Cfr. rischio di credito.
OICVM (UCITS): Organismo di investimento collettivo in valori mobiliari. I fondi OICVM sono fondi autorizzati che possono essere commercializzati in tutti i paesi dell'UE.
Over the counter (OTC): Contratto finanziario non negoziato in borsa che viene costruito su misura per un cliente da un istituto finanziario.
Rating: Espressione del merito di credito di un prestatore attribuito da agenzie dedicate quali Standard & Poor's e Moody's. Di norma i fondi obbligazionari di UBS investono per lo più in obbligazioni emesse da emittenti con la massima solvibilità.
Reinvestimento: La possibilità di reinvestire l'ammontare delle distribuzioni nello stesso fondo. Alcuni fondi offrono agli investitori che reinvestono la distribuzione annuale uno sconto speciale di reinvestimento sul prezzo di emissione.
Rendimento alla scadenza: Tasso medio ponderato ottenuto da un investitore che acquista oggi il portafoglio obbligazionario al prezzo di mercato e lo detiene fino alla scadenza, nell'ipotesi che tutti i pagamenti di interessi e i rimborsi di capitale vengano effettuati puntualmente.
Replica fisica: L'ETF investe direttamente nei titoli inclusi nel benchmark su cui si basa. A questo fine può acquistare una parte o la totalità dei titoli che compongono l'indice replicato: si tratta del metodo della replica integrale, adatto per gli indici liquidi.
Replica sintetica: Diversamente dalla replica fisica, nel caso della replica sintetica l'ETF non investe direttamente nei titoli inclusi nel benchmark. Stipula invece un contratto swap con una controparte, che si impegna a pagare all'ETF il rendimento dell'indice replicato.
Scadenza: Periodo di tempo che intercorre tra l'emissione di un'obbligazione e la sua data di scadenza o di rimborso anticipato. Da non confondersi con la duration.
Stile di gestione: Criteri in base ai quali vengono prese le decisioni di investimento per conseguire l'obiettivo di investimento (cfr. Anche Gestione attiva e passiva).
Strumento illiquido: Strumento che non può essere facilmente acquistato, venduto o trasformato in liquidità. Può essere impossibile monetizzare uno strumento illiquido per tutta la sua durata.
Swing pricing: Metodo utilizzato per calcolare il valore patrimoniale netto dei fondi di investimento. Questo metodo fa in modo che i costi di transazione associati alle sottoscrizioni effettuate dagli investitori entranti e ai rimborsi effettuati dagli investitori uscenti siano sostenuti dagli investitori entranti e uscenti, anziché dai soli investitori attuali.
Tasso privo di rischio: Investimento senza possibilità d'insolvenza e dotato di un tasso di rendimento noto o certo.
Total Expense Ratio (TER): Rapporto tra gli oneri totali e le dimensioni medie di un fondo in un periodo contabile annualizzato. Gli oneri includono tutte le spese indicate nel conto economico, comprese le commissioni di gestione, amministrazione, custodia, revisione contabile, legali e professionali. Per gli ETF, il termine TER può essere utilizzato al posto di prezzo forfettario (attuale).
Tracking error: Misura la deviazione del rendimento di un fondo rispetto a quello del benchmark in un dato periodo di tempo, espressa in percentuale. Più il fondo di investimento è gestito in maniera passiva, minore è il tracking error.
Valore patrimoniale netto (NAV): Esprime il valore delle attività della società al netto delle passività.
Volatilità: Misura dell'entità delle variazioni a breve termine del valore di un investimento.