

CS 1a Immo PK

Informazioni di prodotto

Settore immobiliare Investimenti diretti

3'612.28

Patrimonio netto totale del fondo, CHF in milioni

Classe di quote TNA, CHF in milioni 3'612.28	Quota (NAV), CHF 1'277.38	Commissioni di gestione p.a. ¹ 0.35%
---	-------------------------------------	--

Rendimento (netto) MTD 0.30% Bench. 0.43%	Rendimento (netto) QTD 0.92% Bench. 1.00%	Rendimento (netto) YTD 25.85% Bench. 7.94%
---	---	--

Dettagli sul fondo

Gestore degli investimenti	Sascha Paul
Data di lancio	29.10.1999
Data di lancio di classe di quote	29.10.1999
Classe di quote	A
Valuta di emissione	CHF
Politica di distribuzioni	Distribuzione
Domicilio del fondo	Svizzera
ISIN	CH0008443035
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt (TR)

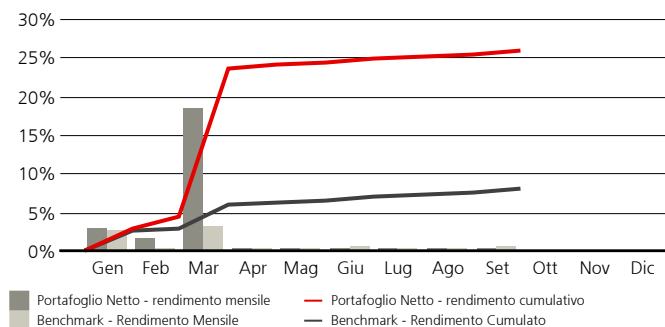
Politica d'investimento

Il fondo investe in case d'abitazione, immobili per uffici e d'abitazione, stabili per uffici o ad uso commerciale di ottima qualità, come pure in progetti con potenziale di rendimento e di incremento di valore. Il portafoglio è caratterizzato da oggetti moderni e di recente costruzione nonché da un'ampia diversificazione per quanto riguarda ubicazione, utilizzo e struttura dei locatari. Il fondo è aperto a istituti di previdenza professionale svizzeri esenti da imposte e a istituti delle assicurazioni sociali e casse di compensazione svizzeri esenti da imposte. A livello di fondo non gravano imposte sul reddito e sul capitale.

Gli investimenti comportano rischi, tra cui il rischio di perdita del capitale. Le performance passate non costituiscono previsioni di rendimenti futuri, né le performance simulate o storiche rappresentano indicatori affidabili delle performance attuali o future.

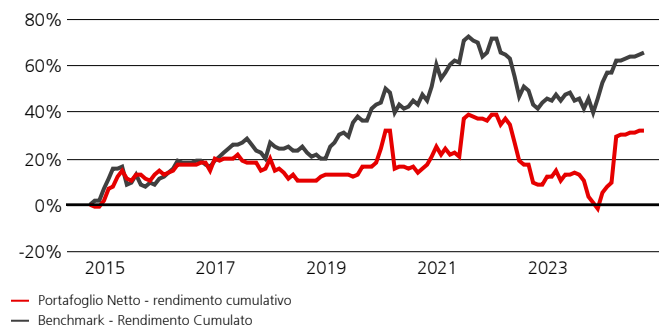
Andamento della Performance - mensile e cumulata

dal 01.01.2024



Andamento della Performance - cumulata

dal 01.10.2014



Fino al **31.03.2024** il fondo aveva caratteristiche diverse e la performance è stata conseguita in presenza di circostanze non più attuali. Modifica al prodotto basato su NAV al giorno 31.03.2024.

Cambio d'indice di riferimentoa 01.04.2024 – vecchio:SXI Real Estate Funds Broad (TR), nuovo: KGAST Immo-Index Gemischt (TR).

Andamento della performance - mensile e YTD

dal 01.01.2024, in %

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	YTD
Portafoglio Netto	2.96	1.44	18.32	0.31	0.31	0.31	0.31	0.30	0.30				25.85
Benchmark	2.46	0.33	3.04	0.26	0.24	0.40	0.25	0.31	0.43				7.94
Relativa Netta	0.49	1.10	15.28	0.05	0.07	-0.09	0.06	-0.01	-0.13				17.91

Andamento della Performance – annuale e cumulata dal lancio

dal 01.01.2015, in %

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Portafoglio Netto	13.41	4.14	0.09	-5.89	9.93	0.76	11.04	-19.49	-6.07	25.85
Benchmark	4.17	6.84	6.59	-5.33	20.66	10.81	7.32	-15.17	5.03	7.94
Relativa Netta	9.24	-2.71	-6.50	-0.56	-10.73	-10.05	3.72	-4.33	-11.10	17.91

Fino al **31.03.2024** il fondo aveva caratteristiche diverse e la performance è stata conseguita in presenza di circostanze non più attuali. Modifica al prodotto basato su NAV al giorno 31.03.2024.

Cambio d'indice di riferimentoa 01.04.2024 – vecchio:SXI Real Estate Funds Broad (TR), nuovo: KGAST Immo-Index Gemischt (TR).

¹ Se la valuta di un prodotto finanziario e/o i suoi costi sono diversi dalla vostra valuta di riferimento, il rendimento e il costo possono aumentare o diminuire per effetto delle oscillazioni valutarie.

Le persone sopra indicate svolgono esclusivamente attività regolamentate nella/e giurisdizione/i in cui sono titolari di adeguata licenza, ove applicabile.

Per la definizione di tutti gli acronimi/termini usati nel documento potete fare riferimento al glossario. Ulteriori informazioni importanti sono riportate alla fine del documento.

Andamento della Performance

in %

	Rendimenti rolling		Rendimenti annualizzati		
	1 mesi	3 mesi	1 anno	3 anni	5 anni
Portafoglio Netto	0.30	0.92	27.21	-1.32	2.58
Benchmark	0.43	1.00	13.33	-1.02	3.87
Relativa Netta	-0.13	-0.08	13.88	-0.30	-1.29

Dati chiave per ultimo rendiconto finanziario

al 31.03.2024

	Portafoglio
Return on invested capital (ROIC)	1.66%
Return on investment (ROI)	2.22%
Totale asset del fondo (GAV)	5'035.90
Margine EBIT	74.93%

Rischi potenziali

Il profilo di rischio e di rendimento del Fondo non riflette il rischio insito in circostanze future diverse da quelle con cui il Fondo è stato recentemente confrontato. Ciò comprende i seguenti eventi che, seppur rari, possono produrre conseguenze di ampia portata.

- Rischio operativo: processi mal funzionanti, guasti tecnici o avvenimenti catastrofici potrebbero causare perdite.
- Rischi di sostenibilità: I rischi di sostenibilità sono eventi o condizioni ambientali, sociali o di governance che possono avere effetti negativi rilevanti sul rendimento, a seconda del settore, dell'industria e dell'esposizione dell'azienda.
- Rischio di liquidità: I fondi immobiliari svizzeri possono essere riscattati su base annua. La società di gestione del fondo non garantisce lo scambio regolare o la negoziazione over-the-counter delle quote del fondo immobiliare. Le quote hanno liquidità limitata in linea con la natura di un fondo immobiliare. Periodo di rimborso in linea con il prospetto del fondo. I dettagli sulla periodicità dei rimborsi sono disponibili nella sezione Caratteristiche.

Per gli obiettivi d'investimento, i rischi, le spese e gli oneri nonché per informazioni più complete sul prodotto si rimanda al prospetto (o al documento d'offerta pertinente), che deve essere letto attentamente prima dell'investimento.

Gli investitori possono perdere una parte o la totalità del loro importo investito. L'investimento promosso nel presente materiale di marketing riguarda l'acquisto di unità o azioni in un fondo e non di attivi sottostanti. Gli attivi sottostanti sono di proprietà esclusiva del fondo. La decisione di investire deve tenere conto di tutte le caratteristiche o di tutti gli obiettivi del fondo promosso descritti nel prospetto informativo o in altro documento legale simile.

Scomposizione patrimonio per tipo di immobile

In % dell'esposizione economica totale

	Portafoglio	Portafoglio
Appartamenti	31.60%	
Uffici	27.30%	
Retail	16.80%	
Parcheggi	5.80%	
Hotel, cinema, ristoranti	6.00%	
Magazzini	7.70%	
Tempo libero	0.65%	
Logistica	1.65%	
Altri	2.50%	

Statistiche del fondo - ex post

	3 anni	5 anni
	Portafoglio	Portafoglio
Information ratio	0.02	-0.06
Massimo drawdown, in %	-29.11	-29.13

Informazioni sul codice identificativo

Nome strumento	Credit Suisse 1a Immo PK A
ISIN	CH0008443035
Codice Bloomberg	CS1AIPK SW
Numero di valore	844303
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt (TR)
Benchmark Codice Bloomberg	WUPIIMU

Panoramica dei rischi - ex post

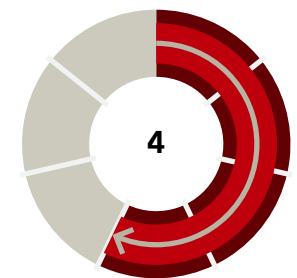
in %

	Volatilità annualizzata, in %		
	1 anno	3 anni	5 anni
Volatilità portafoglio	19.53	14.49	14.62
Volatilità benchmark	8.53	9.15	9.47
Tracking error	17.17	12.08	11.11

	Portafoglio
Total Expense Ratio (TERrefGAV)	0.52%
Tasso di default affitti	5.55%
Tasso di finanziamento del debito	25.61%
Return on equity (ROE)	2.17%

Profilo di rischio²

PRIIP SRI



Valori più alti (fino a 7) indicano un rischio maggiore, valori più bassi (fino a 1) indicano un rischio minore.

Scomposizione patrimonio per regione

In % dell'esposizione economica totale

	Portafoglio	Portafoglio
Regione Zurigo	36.80%	
Regione Lago di Ginevra	23.05%	
Regione Svizzera nord-occidentale	18.55%	
Regione Svizzera centrale	10.95%	
Regione Svizzera meridionale	3.30%	
Regione Svizzera orientale	3.25%	
Regione Svizzera occidentale	2.35%	
Berna	1.75%	

Caratteristiche

Gestore degli investimenti	UBS Fund Management (Switzerland) AG
OICVM	No
Fine dell'esercizio	30. Settembre
prestito di valori mobiliari	No
Spese Correnti ³	0.82%
Frequenza di riscatti	annualmente
Frequenza di distribuzione	annuale
Orario di cut-off per le accettazioni	15:00 CET

² L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto 7 anni. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di rimborso in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore dell'investimento iniziale. L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri. Esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite a causa di movimenti sul mercato. Attenzione al rischio di cambio se la vostra valuta di riferimento è diversa dalla valuta del prodotto. Potrete ricevere pagamenti in una valuta straniera, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Si segnala agli investitori che il prodotto può essere esposto a ulteriori rischi come il rischio operativo, di controparte, politico, di sostenibilità e legale che non sono inclusi nell'indicatore sintetico di rischio. Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

³ Se la valuta di un prodotto finanziario e/o i suoi costi sono diversi dalla vostra valuta di riferimento, il rendimento e il costo possono aumentare o diminuire per effetto delle oscillazioni valutarie.

Le informazioni in materia di ESG saranno pubblicate nel rapporto annuale sul seguente sito web:
<https://www.ubs.com/ch/en/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

Inoltre, la società di gestione del fondo pubblicherà ogni anno un rapporto di sostenibilità completo sul seguente sito web:
<https://www.ubs.com/ch/en/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability.html>

Le performance passate non costituiscono previsioni di rendimenti futuri, né le performance simulate o storiche rappresentano indicatori affidabili delle performance attuali o future.

Commento sulla performance

A fine marzo 2024 il rendimento degli investimenti a metà esercizio era del 2,22%, mentre la quota di inadempienze negli affitti si è ridotta al 5,55% rispetto al semestre 2023. I redditi locativi sono aumentati a CHF 104,7 milioni (esercizio precedente: CHF 100,8 milioni). Il rapporto semestrale 2024 è stato pubblicato a fine marzo 2024.

A luglio 2024 è avvenuto il passaggio di proprietà dell'ex edificio Globus nel prestigioso Largo Franco Zorzi di Locarno. I lavori di costruzione del progetto conforme all'ESG sono iniziati ad agosto 2024. Gli edifici esistenti vengono completamente risanati e ampliati con una nuova costruzione. Il locatario principale delle superfici retail al pianoterra è la Coop. Al contempo, il fondo ha venduto altri immobili che non erano più ideali per il portafoglio a causa delle dimensioni, della posizione e della conformità ESG. Tra questi vi sono dei vecchi immobili residenziali a Basilea e un negozio specializzato a Martigny. Si continua pertanto a puntare sulla modernizzazione e sul rinnovamento del portafoglio. A Jona sarà presto completata la costruzione di 53 nuove abitazioni interessanti, con consegna prevista per questo autunno.

Commento sui mercati

Mercato delle abitazioni in locazione

I dati fondamentali del mercato immobiliare svizzero rimangono molto positivi. Dopo il record del 2023, tra gennaio e agosto 2024 l'immigrazione netta si è attestata a quasi 50 000. Pur avendo registrato un calo rispetto all'anno precedente, si mantiene a livelli alti. Aumenta pertanto ulteriormente la richiesta di abitazioni in affitto, mentre negli scorsi 12 mesi l'offerta molto bassa si è ripresa solo lentamente con la concessione dell'autorizzazione edilizia a 38 000 unità abitative. La persistente carenza di offerta continua quindi a far crescere gli affitti: secondo Wüest Partner nel 2T24 le pigioni offerte hanno registrato un aumento del 6,4% a livello nazionale. Lo scorso anno, nel mercato delle abitazioni in affitto sono aumentate anche le pigioni esistenti a seguito di due aumenti del tasso di riferimento ipotecario, rispettivamente di 25 punti base, a giugno e dicembre 2023. Poiché il tasso di riferimento si riferisce al tasso d'interesse medio ponderato per il volume dei crediti ipotecari in essere delle banche svizzere, l'attuale calo degli interessi ipotecari non dovrebbe determinare ulteriori aumenti del tasso di riferimento. Tuttavia, a causa dell'elevata quota di ipoteche fisse, per una parte delle ipoteche esistenti, a seconda della durata e del momento di rifinanziamento, il livello dei tassi d'interesse continua ad aumentare nonostante i tagli dei tassi di riferimento.

Superfici per uffici

A causa dei modelli di lavoro ibrido, il mercato delle superfici per uffici continua a essere segnato dalle incertezze legate al fabbisogno futuro di superfici. Tuttavia, gli effetti dovrebbero essere modesti in Svizzera, vista l'elevata presenza di uffici nel raffronto internazionale. Inoltre, la crescita dell'occupazione promuove la domanda di superfici per uffici. Con +26 900 ETP la crescita nel 1S24 è diminuita un po', pur rimanendo positiva. Anche la quota dell'offerta è rimasta in gran parte stabile. Zurigo ha registrato un leggero aumento, passando dal 4,8% del 4T23 al 5,1% del 2T24, a Ginevra la quota è rimasta costante con il 6,1%, mentre Basilea e Zugo hanno persino registrato un leggero calo. Si conferma la polarizzazione verso gli uffici prime, che si riflette anche negli affitti: nel 2T24 gli affitti di pregio sono aumentati del 4,3% rispetto all'anno precedente, mentre l'affitto medio è calato del 2%.

Superfici commerciali

Le superfici commerciali devono affrontare sfide congiunturali e strutturali dovute al commercio online. Tuttavia, grazie alla crescita dei salari reali, la fiducia dei consumatori si è ripresa, mentre la crescita dei fatturati del commercio al dettaglio si mantiene contenuta. Ciò si riflette anche sulla situazione del mercato del commercio al dettaglio: secondo Wüest Partner, nel 2T24 gli affitti delle superfici commerciali sono calati dell'1,4% rispetto all'anno precedente. Sostenuti anche dal ritorno dei turisti, gli affitti nelle località più prestigiose hanno invece registrato una forte crescita, soprattutto a Zurigo.

Glossario

Rendimento annualizzato	Una misura dell'aumento medio annuo di un investimento in un determinato periodo di tempo.
Volatilità annualizzata	Il rischio annualizzato è una statistica utilizzata per misurare il rischio di un fondo. Esso descrive la gamma dei rendimenti ottenuti nel periodo di osservazione risp. quelli con la probabilità di raggiungimento più elevata. Una maggiore volatilità implica un rischio maggiore.
EBIT	Utile prima degli interessi e delle tasse (Earnings Before Interest and Taxes)
Distribuzione	Pagamento di un fondo di investimento per distribuire il reddito generato ai suoi detentori di quote.
Ex post	Si riferisce a parametri basati su dati storici.
Information ratio	Questa statistica misura in quale misura la sovraperformance di un fondo può essere attribuita alle competenze del gestore rispetto ai movimenti di mercato. Un Information Ratio elevato comporta una maggiore capacità di gestione rispetto a quanto potrebbe suggerire un valore basso.
Massimo drawdown	Rappresenta il peggior risultato possibile (in termini percentuali) verificatosi durante il periodo analizzato.
MTD	Da inizio mese (Month-to-date)
NAV	Valore netto d'inventario (Net Asset Value)
Spese correnti	Per un massimo di 12 mesi dopo la fine dell'anno fiscale del fondo e dal lancio, la cifra degli oneri correnti si basa sulle spese stimate. Successivamente, gli oneri correnti corrispondono al TER dell'ultimo rapporto annuale. Sono escluse le commissioni di performance e le spese di transazione del portafoglio, tranne nel caso di un onere di entrata/uscita pagato dal fondo al momento dell'acquisto o della vendita di azioni/unità in un altro organismo di investimento collettivo.
QTD	Da inizio trimestre (Quarter-to-date)
TNA	Patrimonio netto totale (Total Net Assets)
Tracking error	Misura della deviazione del rendimento di un fondo rispetto al rendimento di un benchmark in un periodo di tempo fisso.
YTD	Da inizio anno (Year-to-date)

Messaggi di avvertimento

Scomposizione patrimonio	L'allocazione indicativa può cambiare nel corso del tempo. Tutte le partecipazioni sono indicate esclusivamente a scopo informativo e non costituiscono raccomandazioni d'investimento di UBS. Si prega di notare che ciò non costituisce un'offerta o una sollecitazione ad acquistare o vendere interessi o investimenti.
Data di inizio delle prestazioni	Il calcolo e la presentazione della performance iniziano con il primo mese intero di una strategia investita. Ciò può comportare una differenza nelle date di inizio del lancio e delle prestazioni.
PRIIP SRI	L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri. Esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite a causa di movimenti sul mercato.

A scopo informativo e di marketing da parte di UBS.

Solo per clienti professionali / investitori qualificati.

Fondi UBS di diritto svizzero.

Gli accordi di commercializzazione delle quote del fondo qui menzionati possono essere risolti nel proprio paese di domicilio su iniziativa della società di gestione.

Prima di investire in un prodotto leggere con attenzione e integralmente l'ultimo prospetto e il documento contenente le informazioni chiave. Qualsiasi decisione di investimento deve tener conto di tutte le caratteristiche o obiettivi del fondo descritti nel relativo prospetto o negli altri documenti legali. 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. 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 fondo (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.

Indipendentemente dallo scopo, il presente documento non può essere riprodotto, distribuito o ristampato senza l'autorizzazione scritta di UBS Asset Management Switzerland AG o una locale società affiliata. Fonte di tutti i dati e di tutti i grafici (dove non diversamente indicato): UBS Asset Management.

Il presente documento contiene dichiarazioni che costituiscono «affermazioni prospettiche», che comprendono, tra l'altro, affermazioni concernenti i prossimi sviluppi della nostra attività. Benché queste affermazioni prospettiche rappresentino le nostre valutazioni e attese circa l'evoluzione della nostra attività, vari rischi, incertezze e altri importanti fattori potrebbero far sì che gli andamenti e i risultati effettivi si discostino notevolmente dalle nostre aspettative.

Svizzera: I prospetti, il foglio informativo di base, lo statuto o le norme di gestione nonché i rapporti annuali e semestrali relativi ai fondi UBS possono essere richiesti in una lingua ammessa dalla legge applicabile localmente gratuitamente presso UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurigo oppure presso UBS Fund Management (Switzerland) AG, Casella postale, CH-4002 Basilea.

Una sintesi dei diritti degli investitori in inglese è disponibile sul sito internet ubs.com/funds.

Riguardo ai termini finanziari, è possibile reperire informazioni aggiuntive al seguente indirizzo ubs.com/glossary.

© UBS 2024. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.