

# Key Information Document

## Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, richieste dalla legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di agevolare il raffronto con altri prodotti d'investimento.

## Prodotto

**Nome del prodotto/ISIN** UBS (CH) Index Fund 2 - Real Estate Switzerland Funds NSL - classe di quote I-W-acc (il **prodotto**); ISIN CH1368557273; nella valuta della classe di quote CHF  
una classe di quote di UBS (CH) Index Fund 2 - Real Estate Switzerland Funds NSL (il **comparto**)  
un comparto di UBS (CH) Index Fund 2 (il **fondo a ombrello**)

**Produttore** **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, membro di UBS Group; Aeschenvorstadt 1, 4051 Basilea.  
Per maggiori informazioni chiamate il numero +41 61 288 2020 o visitate [www.credit-suisse.com/fundsearch](http://www.credit-suisse.com/fundsearch).

**Autorità competente** L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) è responsabile della supervisione di UBS Fund Management (Switzerland) AG in relazione al presente Documento contenente informazioni chiave

Il presente documento è stato redatto il 24 settembre 2024.

**State per acquistare un prodotto complesso che potrebbe essere difficile da comprendere.**

## Qual è il prodotto?

**Tipo:** Il prodotto è un fondo comune d'investimento che rientra nella categoria "altri fondi per investimenti tradizionali" in conformità con la Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale.

**Durata:** Il prodotto non ha data di scadenza. Il comparto è stato costituito per un periodo di tempo indefinito. La società di gestione è autorizzata a liquidare, fondere o riposizionare il prodotto in qualunque momento unilateralmente qualora non sia più possibile gestirlo nell'interesse degli investitori. L'importo che l'investitore riceverà in caso di risoluzione anticipata può essere inferiore all'importo investito.

**Obiettivi:** Questo Index Tracker Subfund è gestito passivamente e punta a replicare la performance dell'indice SXI Real Estate Funds Broad (TR) Index. Per conseguire tale obiettivo, il comparto può utilizzare una strategia di campionamento ottimizzato e investire principalmente in una selezione rappresentativa di azioni e di tipo azionario e diritti, tra cui azioni, buoni di godimento, quote di cooperative, certificati di partecipazione emessi da società che fanno parte dell'indice. Rispetto al metodo di replica completa, il metodo di campionamento ottimizzato può comportare costi di transazione inferiori in sede di ribilanciamento del portafoglio, come pure una maggiore variabilità della differenza tra rendimento dell'indice e rendimento percepito da un investitore del comparto. Il comparto può anche investire in quote di investimenti collettivi di capitale a gestione passiva, sia nazionali che esteri e sia quotati che non quotati, in linea con la politica d'investimento. Il comparto può altresì investire in strumenti derivati (compresi i warrant) sugli investimenti indicati sopra.

**Investitori retail a cui si intende commercializzare il prodotto:** Il prodotto è destinato agli investitori professionali e agli investitori istituzionali, nonché agli investitori retail sofisticati dotati di conoscenza ed esperienza sufficienti in materia di investimenti collettivi di capitale e prodotti simili, con una capacità di sostenere una perdita d'investimento media e un orizzonte d'investimento a lungo termine.

## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

### (A) Indicatore sintetico di rischio



**L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto per 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. Potreste avere difficoltà nella vendita del vostro prodotto o potreste doverlo vendere a un prezzo che inciderà notevolmente sull'importo che riceverete.**

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. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 di 7, che è la classe di rischio media. **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.

## (B) Scenari di performance

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può anch'essa incidere sull'importo del rimborso. **Il ricavo che otterrete da questo prodotto dipende dalla futura performance del mercato. Gli sviluppi futuri dei mercati sono incerti e non possono essere previsti con precisione.**

**Gli scenari sfavorevole, moderato e favorevole riportati hanno scopo illustrativo e si basano sulla performance peggiore, media e migliore del prodotto/di un benchmark idoneo nel corso degli ultimi 12 anni. L'andamento futuro dei mercati potrebbe essere molto diverso.**

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Periodo di detenzione raccomandato:		7 anni	
Esempio di investimento:		CHF 10 000	
Scenari		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 7 anni (Periodo di detenzione raccomandato)
Scenario	Quanto potreste ottenere al netto dei costi	CHF 3 396	CHF 2 962
<b>di stress</b>	Rendimento medio annuale	-66,0%	-16,0%
Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento UBS (CH) Index Fund 2 - Real Estate Switzerland Funds NSL I-B-acc tra 01.2022-09.2024.			
Scenario	Quanto potreste ottenere al netto dei costi	CHF 8 455	CHF 9 511
<b>sfavorevole</b>	Rendimento medio annuale	-15,5%	-0,7%
Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento UBS (CH) Index Fund 2 - Real Estate Switzerland Funds NSL I-B-acc tra 02.2015-02.2022.			
Scenario	Quanto potreste ottenere al netto dei costi	CHF 10 698	CHF 15 274
<b>moderato</b>	Rendimento medio annuale	7,0%	6,2%
Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento UBS (CH) Index Fund 2 - Real Estate Switzerland Funds NSL I-B-acc tra 06.2014-06.2021.			
Scenario	Quanto potreste ottenere al netto dei costi	CHF 12 349	CHF 18 775
<b>favorevole</b>	Rendimento medio annuale	23,5%	9,4%

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

L'investitore di questo prodotto non subirà alcuna perdita patrimoniale a seguito dell'inadempienza di UBS Fund Management (Switzerland) AG, poiché il comparto ha un patrimonio separato, non sarà penalizzato da alcuna potenziale insolvenza dell'ideatore del prodotto.

## Quali sono i costi?

La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso dovrà fornire informazioni su tali costi e sul loro impatto sull'investimento.

## I costi nel tempo

Le tabelle illustrano gli importi che vengono prelevati dal vostro investimento per coprire diversi tipi di costi. Questi importi dipendono dalla somma investita, dal periodo di detenzione del prodotto e dal risultato ottenuto dal prodotto. Gli importi qui riportati sono esempi illustrativi basati su un importo d'investimento esemplificativo e diversi periodi d'investimento possibili.

Abbiamo ipotizzato:

- Il caso in cui nel primo anno venga recuperato l'importo investito (rendimento annuale 0%). Per i successivi periodi di detenzione abbiamo ipotizzato che la performance del prodotto sia pari a quella indicata nello scenario moderato
- CHF 10 000 di investimento

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 7 anni (Periodo di detenzione raccomandato)
<b>Costi totali</b>	CHF 115	CHF 768
<b>Impatto sui costi annuali (*)</b>	1,1%	1,1%

(\*) Illustra in che modo i costi riducono il rendimento ogni anno 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 all'7,3% prima dei costi e al 6,2% dopo i costi.

## Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
<b>Costi di ingresso</b>	0,1% del valore dell'investimento al momento della sottoscrizione.	CHF 5
<b>Costi di uscita</b>	0,1% del valore del vostro investimento prima che vi venga pagato.	CHF 5
Costi correnti sostenuti ogni anno		
<b>Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o operativi</b>	1,0% del valore del vostro investimento all'anno.	CHF 104
<b>Costi di transazione</b>	0,0% 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 di quanto viene acquistato e venduto.	CHF 1
Costi accessori sostenuti in specifiche circostanze		
<b>Commissioni di performance</b>	Non vi è nessuna commissione di performance per questo prodotto.	n/a

## Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale anticipatamente?

### Periodo di detenzione raccomandato: 7 anni

Il periodo di detenzione raccomandato è calcolato sulla base dell'indicatore sintetico di rischio di cui sopra. Secondo l'obiettivo d'investimento di cui sopra, il prodotto è concepito per l'investimento a lungo termine. Il prodotto è di tipo aperto. L'investitore può vendere il proprio investimento con cadenza giornaliera (nei giorni lavorativi). A livello del prodotto non saranno addebitate commissioni di rimborso.

## Come presentare reclami?

Qualsiasi reclamo relativo alla persona che consiglia o vende il prodotto può essere inviato direttamente alla persona in questione o alla banca. Qualsiasi reclamo relativo al prodotto o al presente documento può essere inviato per iscritto al seguente indirizzo: UBS Asset Management Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, P.O. Box, 8001 Zurigo. Si segnala agli investitori che un reclamo può essere inviato anche via e-mail a [clientservices.amfunds@credit-suisse.com](mailto:clientservices.amfunds@credit-suisse.com) oppure visitate il sito web: [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com).

## Altre informazioni rilevanti

Il presente documento informativo non contiene tutte le informazioni relative al prodotto. Ulteriori informazioni su UBS (CH) Index Fund 2, il prospetto e l'ultimo rapporto annuale e semestrale nonché gli attuali prezzi del prodotto possono essere ottenuti gratuitamente, in lingua tedesco, da UBS Fund Management (Switzerland) AG, i distributori incaricati oppure online su [www.credit-suisse.com/fundsearch](http://www.credit-suisse.com/fundsearch). Qui è possibile trovare anche informazioni sulla performance passata di questo prodotto. Non sono disponibili performance per un anno solare completo per questo prodotto.

I calcoli riguardo a scenari di performance passate, aggiornati mensilmente, sono disponibili all'indirizzo [www.credit-suisse.com/fundsearch](http://www.credit-suisse.com/fundsearch).

Le informazioni contenute nel presente documento informativo non costituiscono una raccomandazione per l'acquisto o la vendita del prodotto e non sostituiscono la consulenza personalizzata della banca o del consulente dell'investitore. Eventuali versioni aggiornate del presente documento informativo saranno pubblicate su: [www.credit-suisse.com/fundsearch](http://www.credit-suisse.com/fundsearch).

Il depositario di questo prodotto è: UBS Switzerland AG, Zurigo