

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 Migros Bank (CH) Fonds - SwissImmo, un comparto di Migros Bank (CH) Fonds, classe di quote A

Ideatore UBS Fund Management (Switzerland) AG

ISIN CH0108311728

Telefono Per ulteriori informazioni, telefonare al numero +41 61 288 2020.

Sito web www.swissfunddata.ch/sfdpub/

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: 18 novembre 2024.

Cos'è questo prodotto?

Tipo

Migros Bank (CH) Fonds 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

Migros Bank (CH) Fonds – SwissImmo investe a lungo termine il 95% del suo patrimonio in fondi immobiliari e in azioni di società immobiliari svizzere. Gli investimenti del mercato monetario rappresentano il 5% del patrimonio a lungo termine. Il fondo può utilizzare strumenti finanziari complessi per coprire il proprio patrimonio o per conseguire l'obiettivo d'investimento.

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 ottenuti vengono distribuiti a ottobre di ogni anno.

Investitore al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto

Questo fondo è destinato a investitori retail con conoscenze di base 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 Migros Bank (CH) Fonds - SwissImmo e sulle classi di quote disponibili, nonché il prospetto informativo completo e le attuali relazioni annuali o semestrali e altre informazioni possono essere ottenuti gratuitamente presso la società di gestione del Fondo, l'agente per l'amministrazione centrale, il depositario, la banca depositaria, i distributori del Fondo o online all'indirizzo www.migrosbank.ch. Il prezzo attuale è disponibile su www.migrosbank.ch

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 dell'investimento, dalla durata della 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 114	CHF 508
Incidenza annuale dei costi (*)	1.1%	1.1% 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 6.8% al lordo dei costi e al 5.4% al netto dei costi..

Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. L'importo verrà comunicato.

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	Non addebitiamo una commissione anticipata.	CHF 0
Costi di uscita	Non applichiamo alcuna commissione di riscatto per questo prodotto, ma la parte che vende il prodotto può farlo.	CHF 0
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	1.1% 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 114
Costi di transazione		CHF 0
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	CHF 0

Ulteriori informazioni sui costi sono disponibili nel prospetto di vendita all'indirizzo www.migrosbank.ch

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 almeno 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.

Le quote possono essere vendute in qualsiasi momento.

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.

Altre informazioni pertinenti

Le informazioni sulla performance storica e i calcoli degli scenari di performance passati sono disponibili su www.swissfunddata.ch/sfdpub/.