

# UBS «Sima»

## Scheda informativa del fondo

UBS Real Estate Funds > UBS (CH) Property Fund

### Descrizione del fondo

- Il fondo investe in immobili residenziali e in stabili ad uso commerciale ubicati in tutta la Svizzera.
- Gli investimenti si concentrano prevalentemente sulle grandi città e i relativi agglomerati.
- L'obiettivo d'investimento è ottenere un rendimento in linea con il mercato.
- La valutazione degli immobili avviene sulla scorta del metodo del discounted cash flow (DCF).
- Per questo portafoglio immobiliare la direzione del fondo applica gli approcci di sostenibilità "integrazione ESG" e "allineamento climatico" in conformità con la versione attualmente in vigore dell'autoregolamentazione AMAS "Trasparenza e informativa per patrimoni collettivi legati alla sostenibilità".
- Una presentazione dettagliata degli approcci d'investimento è documentata nel rapporto annuale (tedesco/francese) e nel Sustainability Fact Sheet (tedesco).

Nome del fondo	<b>UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»</b>
Classe di quote	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»
ISIN	CH0014420878
N. di valore	1 442 087
Codice Bloomberg	SIMA SW
Valuta del fondo / della classe di quote	CHF/CHF
Data di lancio	10.10.1950
Chiusura dell'esercizio	31 dicembre
Indice di riferimento	SXI Real Estate® Funds Broad (TR)
Quote in circolazione	73 680 202
Aggio <sup>1</sup>	51.75%
Distribuzione dividendi	aprile
Ultima distribuzione 10.04.2025	CHF 3.25
Reddito distribuito <sup>2</sup>	2.04%
Finanziamento con capitale di terzi (31.12.2024)	25.70%
Rendimento dell'investimento (31.12.2024)	5.30%
Spese operative del fondo TER (31.12.2024)	0.77%
Commissione di gestione p.a.	0.54%
Costi ricorrenti p.a. <sup>3</sup>	0.77%
Nome della Società di gestione	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Domicilio del fondo	Svizzera

<sup>1</sup> Calcolo secondo la SFAMA sulla base del valore d'inventario netto corretto.  
<sup>2</sup> Il rendimento non è garantito.  
<sup>3</sup> Al 12.02.2025, al netto dei costi di transazione

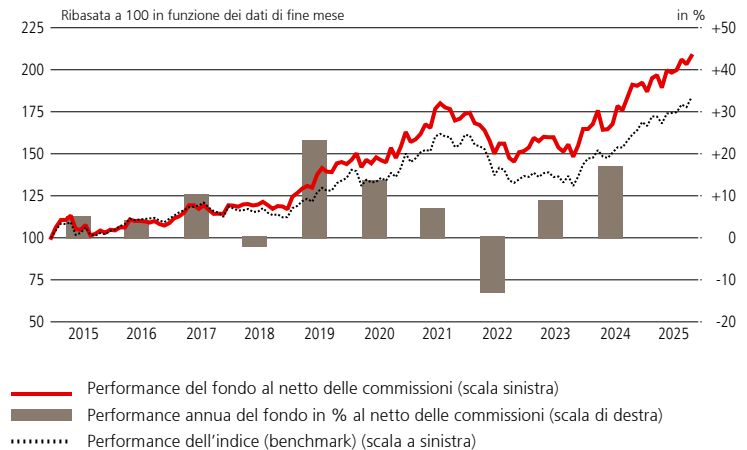
### Per ulteriori informazioni

UBS Fund Infoline: 0800 899 899  
Internet: [www.ubs.com/fondi](http://www.ubs.com/fondi)  
Presso il proprio consulente

### Rappresentanti del portfolio management

Martin Strub  
Urs Fäs

### Rendimento (base CHF, al netto delle commissioni)<sup>1</sup>



**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 %	2021	2022	2023	2024	2025 YTD <sup>2</sup>	ott. 2025	5 anni	Ø p.a. 5 anni
Fondo (CHF)	6.63	-12.76	8.65	16.76	8.25	2.44	41.14	7.14
Indice di riferimento <sup>3</sup>	7.32	-15.17	5.03	17.59	8.67	3.24	34.74	6.15

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

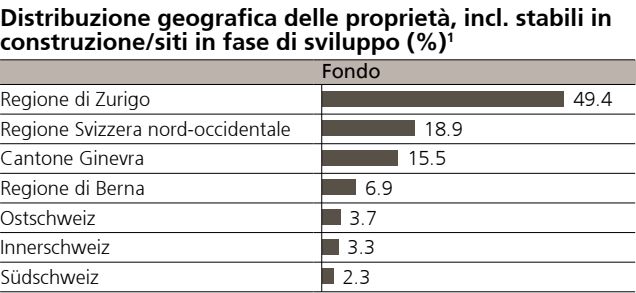
<sup>1</sup> Questi dati si riferiscono al passato. Fonte di tutti i dati e di tutti i grafici (dove non diversamente indicato): UBS Asset Management.  
<sup>2</sup> YTD: year-to-date (da inizio anno a oggi)  
<sup>3</sup> Indice (benchmark) nella moneta della classe di quote (senza costi)

### Statistiche del fondo

Corso di borsa (CHF 31.10.2025)	159.60
Ultimi 12 mesi (CHF) – massimo	161.80
– minimo	142.20
Patrimonio del fondo (CHF in mln) (31.12.2024)	12 210.71
Patrimonio netto del fondo (CHF) in mln	7 787.31
Valore d'inventario per quota (CHF)	105.69

	3 anni	5 anni
Beta	1.19	1.08
Volatilità <sup>1</sup>		
– Fondo	10.84%	11.20%
– Indice di riferimento	7.63%	9.27%
Sharpe Ratio	1.09	0.61
Risk free rate	0.95%	0.35%

<sup>1</sup> Deviazione standard annuale



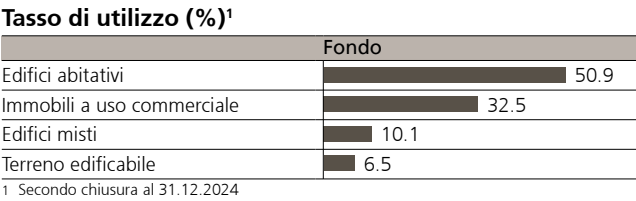
Vantaggi

Il fondo consente di accedere a un portafoglio diversificato di immobili svizzeri.

Le quote dei fondi vengono negoziate alla SIX Swiss Exchange e possono pertanto essere quotidianamente oggetto di compravendite.

Il fondo è gestito da esperti professionisti immobiliari. Tra i membri del team figurano architetti, fiduciari ed economisti che lavorano in stretta collaborazione, facendo allo stesso tempo affidamento sull'ampia rete di esperti immobiliari di UBS e sul know how di specialisti esterni.

I rischi vengono individuati, calcolati e gestiti tramite processi impegnativi.



Rischi

L'andamento delle quote degli UBS Real Estate Funds risente dei cambiamenti di valore degli immobili, delle tendenze dei tassi d'interesse e del loro influsso sull'evoluzione dei redditi da locazione, nonché di tutta una serie di fattori giuridici e di mercato. All'investitore sono pertanto richiesti un orizzonte temporale di medio-lungo termine nonché una tolleranza al rischio e una capacità di rischio adeguate. Gli investimenti vanno indistintamente incontro a oscillazioni di mercato. Ogni fondo comporta rischi specifici, che possono aumentare notevolmente in condizioni operative insolite.

**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](http://www.ubs.com/glossario).**

**A scopo informativo e di marketing da parte di UBS.** Fondi immobiliari UBS di diritto svizzero. I prospetti, i documenti contenenti le informazioni chiave, 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. 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. 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. Una sintesi dei diritti degli investitori in inglese è disponibile sul sito internet [www.ubs.com/funds-regulatoryinformation](http://www.ubs.com/funds-regulatoryinformation). Riguardo ai termini finanziari, è possibile reperire informazioni aggiuntive al seguente indirizzo [www.ubs.com/am-glossary](http://www.ubs.com/am-glossary).

© UBS 2025. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.

Glossario standard di UBS AM – per altri termini legati agli investimenti, consultare il glossario online (in inglese) utilizzando questo [link](#).

**Accumulazione:** Reinvestimento del reddito generato dal fondo d'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 d'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 d'investimento può variare del 12% in presenza di un movimento del 10% del mercato.

**Classe di quote:** Un fondo d'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 d'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 d'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 d'investimento differenti si muovono nella stessa direzione.

**Costi di conversion:** Costi di acquisto e vendita degli investimenti per attuare un cambiamento nella strategia d'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 d'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 d'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 d'investimento che investe la maggior parte del proprio patrimonio in un fondo master.

**Fondo indicizzato:** Fondo d'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 d'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 d'investimento per conseguire l'obiettivo d'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 d'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 d'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.