

# Documento contenente le informazioni chiave

## Fine

Il presente documento 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 e i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

## Prodotto

### CT (Lux) Global Real Estate Securities

un Fondo di Columbia Threadneedle (Lux) I

### ZE Accumulation EUR

Ideatore: Threadneedle Management Luxembourg S.A. (parte del gruppo Columbia Threadneedle Investments)

ISIN: LU3086382945

Sito Web: [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com)

Call +352 4640107190 per ulteriori informazioni

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) e responsabile della vigilanza su Threadneedle Management Luxembourg S.A. in relazione al presente documento contenente le informazioni chiave.

Il presente PRIIP è autorizzato in Lussemburgo

Threadneedle Management Luxembourg S.A. è autorizzata in Lussemburgo e regolamentata dalla CSSF.

13 novembre 2025

## Cos'è questo prodotto?

### Tipo

CT (Lux) Global Real Estate Securities (il "Fondo") è un comparto di Columbia Threadneedle (Lux) I (la "SICAV"), un fondo d'investimento aperto a capitale variabile. La SICAV è autorizzata ai sensi della legge lussemburghese e si qualifica come OICVM.

### Termine

Il Fondo non ha una data di scadenza. Gli Amministratori della SICAV possono decidere di liquidare unilateralmente il Fondo con preavviso agli investitori. Per ulteriori informazioni si rimanda al Prospetto informativo.

### Obiettivi

Il Fondo intende aumentare il valore dell'investimento a lungo termine. Almeno due terzi delle attività del Fondo saranno investiti in posizioni lunghe e corte su titoli azionari di società immobiliari quotate a livello globale, inclusi i fondi di investimento immobiliare (REITs). Il Fondo investe direttamente in azioni oppure ricorre a strumenti derivati (strumenti d'investimento sofisticati). I derivati saranno utilizzati per ottenere, aumentare o ridurre l'esposizione alle attività sottostanti e possono innescare un meccanismo di leva finanziaria. Laddove si inneschi un meccanismo di leva finanziaria, il valore patrimoniale netto del Fondo potrà subire oscillazioni più marcate rispetto a un fondo privo di leva. Il Fondo si avvarrà inoltre di strumenti derivati ai fini di vendita allo scoperto (ideati per trarre un profitto in caso di calo dei prezzi), di copertura o per una gestione più efficiente. Il Fondo può inoltre investire in classi di attività e strumenti diversi da quelli sopra riportati. Il Fondo è gestito attivamente in riferimento all'Indice FTSE EPRA Nareit Developed NR, che è ampiamente rappresentativo delle società in cui investe il Fondo e costituisce un parametro di riferimento target adeguato rispetto al quale la performance del Fondo verrà misurata e valutata nel tempo. L'indice non è concepito per tenere specificatamente conto delle caratteristiche ambientali o sociali. Il gestore del fondo ha piena discrezionalità nel selezionare gli investimenti con coefficienti di ponderazione diversi da quelli inclusi nell'indice e non presenti nell'indice. Inoltre, la composizione del Fondo può discostarsi significativamente da quella dell'indice. Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali integrando una serie di misure d'investimento responsabile nel processo d'investimento e si assicura che le società in cui investe adottino prassi di buona governance. Il fondo si avvale del modello di Rating di Materialità ESG (fattori ambientali, sociali e di governance) di Columbia Threadneedle, che valuta il grado di esposizione di una società a rischi e opportunità ESG sostanziali. Almeno il 50% del Fondo è investito in società con un rating elevato. Il Fondo si impegna inoltre a investire almeno il 10% del proprio patrimonio in investimenti sostenibili. Il Fondo esclude le società che ottengono determinati volumi di ricavi da settori quali, a mero titolo di esempio, il carbone. Esclude inoltre le società direttamente coinvolte in attività che riguardano armi nucleari o controverse e le società che hanno violato gli standard e i principi internazionali. Il gestore del fondo si impegna con le società per sostenere il miglioramento delle loro pratiche ESG. Ulteriori informazioni sulle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo sono contenute nell'allegato SFDR RTS del Prospetto, disponibile all'indirizzo [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com). Il Fondo considerato come prodotto conforme all'Articolo 8 del Regolamento SFDR.

Il reddito dagli investimenti nel Fondo verrà aggiunto al valore delle vostre azioni.

Per maggiori informazioni sull'obiettivo e la politica d'investimento del Fondo, si rimanda al Prospetto. Per ulteriori informazioni sui termini di investimento utilizzati nel presente documento, si rimanda al Prospetto e al Glossario disponibile sul sito [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com).

### Investitori al dettaglio cui si intende commercializzare il prodotto

Il presente Fondo è destinato a investitori che possiedono almeno un livello base di conoscenza ed esperienza nell'investimento in fondi. È pensato per gli investitori che perseguono la crescita del capitale e desiderano un investimento che promuova caratteristiche ambientali e sociali, con un orizzonte temporale minimo di almeno 5 anni. Il capitale non è garantito, vale a dire che gli investitori potrebbero perdere fino al 100% dell'importo investito. Il fondo investe direttamente e attraverso derivati in azioni societarie, i cui prezzi tendono a oscillare più di altre classi di attività, in quanto gli investitori partecipano in modo diretto alle società sottostanti e ai relativi risultati economici. Inoltre, il fondo ricorre ai derivati per strategie di vendita allo scoperto, finalizzate a generare rendimento in caso di calo dei prezzi delle attività).

### Ulteriori informazioni

Depositario: Citibank Europe plc, Luxembourg branch.

La valuta del Fondo è USD. La valuta della categoria di azioni è EUR.

Le azioni del Fondo possono essere acquistate e vendute in qualsiasi giorno lavorativo del Lussemburgo. Tali giorni sono pubblicati sul sito [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com). Avete il diritto di cambiare in azioni di un altro comparto o in azioni di un'altra classe di azioni del Fondo (si applicano i requisiti di idoneità). Alle condizioni indicate nel Prospetto informativo, gli Amministratori della SICAV possono decidere di sospendere l'emissione, il rimborso e lo scambio di azioni.

Le attività del Fondo sono separate per legge e non possono essere utilizzate per pagare le passività di altri comparti della SICAV. Ulteriori informazioni sul Fondo, sulla Classe di azioni e sulla SICAV sono contenute nel Prospetto informativo e nelle relazioni finanziarie annuali e semestrali. I documenti di cui sopra e l'ultimo prezzo per azione sono disponibili gratuitamente sul sito [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com) in inglese, francese, tedesco, portoghese (solo Prospetto), italiano (solo Prospetto), spagnolo e olandese (senza Prospetto olandese). Il presente documento è redatto per una specifica classe di azioni del Fondo. Il Prospetto informativo e le relazioni finanziarie annuali e semestrali riguardano l'intera SICAV.

Per ulteriori informazioni, consultare la sezione "Altre informazioni rilevanti".

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

### INDICATORE DI RISCHIO



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto venga conservato per 5 anni.

L'indicatore di rischio costituisce una guida rispetto al livello di rischio di questo prodotto in confronto ad altri prodotti. Mostra quanto sia probabile che il prodotto perda denaro a causa dei movimenti sui mercati o perché non siamo in grado di procedere ai pagamenti.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 su 7, che corrisponde alla classe di rischio media. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio e che potrebbe darsi che le cattive condizioni di mercato influenzino il valore dell'investimento.

### 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 incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

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

Scenario sfavorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento nel prodotto e/o nel parametro di riferimento tra 12.2021 al 09.2025

Scenario moderato: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento nel prodotto e/o nel parametro di riferimento tra 10.2017 al 10.2022

Scenario favorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento nel prodotto e/o nel parametro di riferimento tra 03.2020 al 03.2025

**Periodo di detenzione raccomandato:** 5 anni  
**Esempio di investimento:** EUR 10.000

**In caso di disinvestimento dopo 1 anno**      **In caso di disinvestimento dopo 5 anni**

Scenari		In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 5 anni
<b>Minimo</b>	<b>Non è previsto un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.</b>		
<b>Stress</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	<b>5.190 EUR</b>	<b>4.310 EUR</b>
	Rendimento medio per ciascun anno	-48,08%	-15,49%
<b>Sfavorevole</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	<b>7.070 EUR</b>	<b>8.450 EUR</b>
	Rendimento medio per ciascun anno	-29,35%	-3,32%
<b>Moderato</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	<b>9.860 EUR</b>	<b>11.090 EUR</b>
	Rendimento medio per ciascun anno	-1,38%	2,09%
<b>Favorevole</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	<b>13.490 EUR</b>	<b>12.980 EUR</b>
	Rendimento medio per ciascun anno	34,90%	5,35%

### Cosa accade se Threadneedle Management Luxembourg S.A. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Le perdite non sono coperte da un sistema di indennizzo degli investitori o da un sistema di garanzia. Le attività del Fondo sono detenute in custodia dal Depositario. In caso di insolvenza dell'Ideatore, le attività del Fondo in custodia del Depositario non saranno interessate. Esiste un potenziale rischio d'insolvenza in caso di perdita delle attività del Fondo detenute dal Depositario. Tuttavia, tale rischio d'insolvenza è limitato in quanto le attività e passività del Depositario sono separate da quelle del Fondo e il Fondo non sarà responsabile in caso di fallimento o insolvenza del Depositario o di qualsiasi fornitore di servizi delegato.

## Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi. In tal caso, questa persona vi fornirà informazioni su questi costi e vi mostrerà l'impatto che avranno sul vostro investimento nel tempo.

### Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano 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 stesso. 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 si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
- EUR 10.000 di investimento.

	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 5 anni
<b>Costi totali</b>	<b>716 EUR</b>	<b>1.897 EUR</b>
<b>Incidenza annuale dei costi*</b>	<b>7,16%</b>	<b>3,28%</b>

(\*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 5,36% prima dei costi e al 2,09% al netto dei costi. Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce.

## Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di disinvestimento dopo 1 anno
<b>Costi di ingresso</b>	Sono compresi i costi di distribuzione del 5% dell'importo investito. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo.	500 EUR
<b>Costi di uscita</b>	Questa è la commissione che può essere prelevata dall'investimento nel caso in cui l'investitore decida di vendere. Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto ma la persona che vende il prodotto può farlo.	0 EUR
Costi correnti registrati ogni anno		
<b>Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio</b>	0,90% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	90 EUR
<b>Costi di transazione</b>	1,21% del valore dell'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 dell'importo che viene acquistato e venduto.	121 EUR
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
<b>Commissioni di performance</b>	Non sono previste commissioni di performance per questo prodotto.	

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

### Periodo di detenzione raccomandato di 5 anni/i

Si raccomanda di mantenere l'investimento nel Fondo per almeno 5 anni. Il periodo è stato selezionato esclusivamente a fini illustrativi e riflette la natura a lungo termine degli obiettivi di investimento del Fondo. Non vi è alcun periodo di detenzione minimo o massimo ed è possibile chiedere il rimborso delle azioni senza penali in qualsiasi giorno lavorativo in Lussemburgo. Il rendimento potrebbe risentire negativamente del rimborso delle azioni prima del periodo di detenzione raccomandato.

### Come presentare reclami?

In caso di reclami o qualora siate insoddisfatti, datecene comunicazione in modo tale che possiamo tentare di giungere a una soluzione. Non esitate a contattare direttamente Threadneedle Management Luxembourg S.A.

via e-mail all'indirizzo: [lux.complaints@columbiathreadneedle.com](mailto:lux.complaints@columbiathreadneedle.com)

ovvero a mezzo posta all'indirizzo: Threadneedle Management Luxembourg S.A., Attn.: Complaints Officer, 6E route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Grand Duchy of Luxembourg.

Threadneedle Management Luxembourg S.A. elaborerà le vostre richieste e vi ricontatterà il prima possibile.

In caso di reclami nei confronti della persona che vi ha consigliato o venduto questo prodotto, sarà la persona stessa a indicarvi dove presentare il reclamo.

### Altre informazioni pertinenti

I dati di contatto di Threadneedle Management Luxembourg S.A. sono disponibili all'indirizzo [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com). Per ulteriori informazioni chiamare il numero +352 464 010 7190 o, in alternativa, scrivere a Threadneedle Management Luxembourg S.A. Client Administration Centre, 6E route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Grand Duchy of Luxembourg.

**Scenari di performance precedenti** Gli scenari di performance precedenti, aggiornati mensilmente, sono disponibili sul sito [www.columbiathreadneedle.com](http://www.columbiathreadneedle.com)

**Performance passata** Non vi sono dati sulla performance sufficienti a fornire informazioni utili circa i risultati ottenuti nel passato.

**In Svizzera**, il Prospetto, i KID PRIIPs, lo Statuto, le Relazioni annuali e semestrali e/o qualsiasi altro documento necessario per l'approvazione in conformità con la legge straniera applicabile, possono essere ottenuti gratuitamente presso la Rappresentanza svizzera e l'Agente di pagamento CACEIS Bank, Montrouge, Succursale di Zurigo / Svizzera, Bleicherweg 7, CH 8027 Zurigo, Suisse.