



AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI DELLE AZIONI DEL COMPARTO

Xtrackers

società di investimento, multicomparto, di diritto lussemburghese, costituita nella forma di società anonima (*société anonyme*) qualificata come società di investimento a capitale variabile (*société d'investissement à capital variable*) costituita ed operante in conformità alla Direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 luglio 2009, e sue successive modifiche,

Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF
Classe "1C", denominata in Euro

(ISIN: LU0489337690)

DATA DI DEPOSITO IN CONSOB DELLA COPERTINA: 16/09/2024

DATA DI VALIDITA' DELLA COPERTINA: DAL 17/09/2024

LA PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO NON COMPORTA ALCUN GIUDIZIO DELLA CONSOB SULL'OPPORTUNITÀ DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO. IL PRESENTE DOCUMENTO È PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA DEL PROSPETTO.



Xtrackers

**DOCUMENTO PER LA QUOTAZIONE DI OICR APERTI INDICIZZATI ESTERI ARMONIZZATI
RELATIVO AL COMPARTO:**

Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF
Classe "1C", denominata in Euro

(ISIN: LU0489337690)

DATA DI DEPOSITO IN CONSOB DEL DOCUMENTO PER LA QUOTAZIONE: 16/09/2024

DATA DI VALIDITA' DEL DOCUMENTO PER LA QUOTAZIONE: DAL 17/09/2024

A) INFORMAZIONI GENERALI RELATIVE ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI

1. PREMESSA E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OICR

Xtrackers, con sede legale in Avenue J.F. Kennedy 49, L-1855 Lussemburgo, Gran Ducato del Lussemburgo, è una società di investimento, multicomparto, di diritto lussemburghese, costituita nella forma di società anonima (*société anonyme*) qualificata come società di investimento a capitale variabile (*société d'investissement à capital variable*) in conformità alla Direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 luglio 2009, e sue successive modifiche (la "**Società**").

La Società ha delegato DWS Investment S. A.¹ (la "**Società di Gestione**") per la gestione giornaliera del patrimonio della Società e del portafoglio del comparto, che ha a sua volta conferito incarico a DWS Investment GmbH² (il "**Gestore degli Investimenti**"), che si avvale della collaborazione di DWS Investments UK Limited³ (il "**Sub-Gestore del Portafoglio**"), per lo svolgimento di alcune attività di gestione dell'investimento del Comparto Rilevante, come di seguito definito.

State Street Bank International GmbH, Filiale del Lussemburgo⁴, ricopre il ruolo di banca depositaria (la "**Banca Depositaria**"). La Banca Depositaria ha il compito di custodire il patrimonio della Società compresa la custodia degli strumenti finanziari e la verifica della titolarità e il mantenimento delle scritture contabili relativi agli altri attivi⁵.

La Società adotta una struttura multicomparto che consente l'offerta di una molteplicità di fondi che adottano ciascuno una strategia di investimento differente (ciascuno un "**Comparto**" e collettivamente i "**Comparti**").

I Comparti della Società sono organismi di investimento collettivo del risparmio ("**OICR**") aperti armonizzati⁶ classificabili come *Exchange Traded Funds* (ETF) in quanto

¹ DWS Investment S.A., con sede nel Gran Ducato di Lussemburgo al 2, boulevard Konrad Adenauer, L-1115, Lussemburgo, è autorizzata quale società di gestione di OICR ai sensi del Capitolo 15 della Legge lussemburghese 17 dicembre 2010 relativa agli organismi di investimento collettivo, come di volta in volta modificata, nonché quale gestore di fondi di investimento alternativi ai sensi del Capitolo 2 della Legge lussemburghese 12 luglio 2013, relativa ai gestori di fondi di investimento alternativi, regolata dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF).

² DWS Investment GmbH, con sede legale in Mainzer Landstrasse 11-17, 60329, Francoforte sul Meno, Germania, è una società a responsabilità limitata (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung*) costituita ai sensi delle leggi della Repubblica Federale Tedesca autorizzata e regolata dall'Autorità di Vigilanza Finanziaria Federale Tedesca (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – BaFin*).

³ DWS Investments UK Limited, con sede legale in 21 Moorfields, EC2Y 9DB, Londra, Regno Unito, è una società a responsabilità limitata costituita ai sensi delle leggi di Inghilterra e del Galles in data 16 settembre 2004, autorizzata e regolata dalla *Financial Conduct Authority* (FCA).

⁴ State Street Bank International GmbH, Luxembourg Branch, con sede in 49, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, è autorizzata dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) a svolgere l'attività di banca depositaria ed è specializzata quale banca depositaria, amministrazione di fondi e servizi relativi. E' registrata presso il Registro delle Società e del Commercio lussemburghese al numero B 148 186.

⁵ State Street Bank International GmbH, Filiale del Lussemburgo offre anche i servizi di *Administration, Registrar e Transfer Agency*, mantiene la contabilità e si occupa della valutazione dei Comparti nonché dell'elaborazione dati (data processing).

⁶ Si definiscono "armonizzati" i fondi comuni di investimento e le società di investimento a capitale variabile (SICAV) esteri rientranti nel campo di applicazione della Direttiva 2009/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 luglio 2009, e sue successive modifiche ("Direttiva UCITS").

caratterizzati dal fatto che le Azioni sono ammesse alla quotazione su uno o più mercati regolamentati (il **"Mercato Secondario"**).

Gli investitori qualificati, come definiti ai sensi dell'articolo 34-ter, comma 1, lett. b) del Regolamento adottato dalla Consob in data 14 Maggio 1999 con delibera n. 11971 (il **"Regolamento Emittenti"**) e successive modifiche (gli **"Investitori Qualificati"**), avranno la possibilità di acquistare in sede di prima emissione, direttamente dall'emittente, ovvero di riscattare successivamente presso l'emittente stesso le azioni dell'ETF (il **"Mercato Primario"**) mentre tutti gli altri investitori che non possono essere inclusi nella categoria poc'anzi segnalata (gli **"Investitori Retail"**) potranno acquistare e vendere le Azioni esclusivamente sul Mercato Secondario (conformemente a quanto previsto nel paragrafo 4 del presente Documento di Quotazione).

L'obiettivo di investimento della classe **1C** del comparto **Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF** (il **"Comparto Rilevante"**⁷) è quello di replicare passivamente il rendimento del **FTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED EUROPE NET TOTAL RETURN INDEX** (l'**"Indice"**), che è concepito per riflettere l'andamento delle azioni di alcune società immobiliari (ivi compresi i *real estate investment trusts*) quotate in Paesi sviluppati europei. La ponderazione di una società nell'Indice dipende dalla sua capitalizzazione, determinata in funzione del valore complessivo delle azioni di una società rispetto a quello di altre società. L'Indice viene calcolato su base giornaliera ed il ribilanciamento della composizione dell'Indice viene effettuato con cadenza almeno trimestrale.

L'Indice è un indice del tipo *net total return* amministrato da FTSE International Limited (l'**"Index Administrator"**). Un indice di tipo *net total return* calcola il rendimento degli elementi costitutivi dell'Indice prevedendo il reinvestimento di tutti i dividendi e le distribuzioni nell'Indice al netto degli oneri fiscali.

Il ticker Bloomberg dell'Indice è **NEPRA**, mentre il codice Reuters corrisponde a **.TFTRPRAE**.

La valuta di denominazione del Comparto Rilevante è l'Euro ("EUR"). Le Azioni del Comparto Rilevante sono Azioni a Capitalizzazione, il che significa che i proventi maturati dal Comparto Rilevante saranno automaticamente reinvestiti negli elementi costitutivi dell'Indice.

Al fine di realizzare l'Obiettivo di Investimento il Comparto Rilevante utilizzerà una Politica di Investimento Diretta Completa⁸ (*Full Replication Fund*) che prevede la replica fisica di tutto l'Indice⁹, ovvero l'acquisto di tutti o di una parte sostanziale degli elementi costitutivi

⁷ Si precisa che ogni riferimento al "Comparto Rilevante" contenuto nel presente Documento di Quotazione deve intendersi fatto unicamente alla Classe "1C" del comparto Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF e che tale termine definito (Comparto Rilevante) viene utilizzato nel presente documento unicamente per finalità espositive e non intende riferirsi ad eventuali altre classi del medesimo Comparto.

⁸ Per una descrizione dettagliata delle caratteristiche dei Comparti con Politica di Investimento Diretta si rinvia al Capitolo Obiettivi e Politiche di Investimento" contenuto nella parte generale del Prospetto.

⁹ I Comparti che adottano una Politica di Investimento Diretta Completa possono a volte non contenere tutti gli elementi costitutivi dell'Indice ma investire in altri valori mobiliari o titoli idonei conformemente a quanto previsto nella sezione Restrizioni all'Investimento. La misura nella quale un Comparto a Replica Diretta Completa non contenga tutti gli elementi

dell'Indice, mantenendo le medesime ponderazioni presenti nello stesso.

Al fine di generare profitti aggiuntivi che possano compensare almeno parzialmente i costi sostenuti dal Comparto Rilevante, lo stesso potrà concedere in prestito garantito i propri investimenti a determinate parti terze idonee (*securities lending*)¹⁰.

La percentuale del patrimonio del Comparto Rilevante che può essere oggetto di *security lending* può variare tra un minimo dello 0% ed un massimo del 50%.

Sebbene il Comparto Rilevante preveda l'adozione di una Politica di Investimento Diretta, questo non esclude la possibilità che lo stesso faccia uso di tecniche e strumenti per gestire il rischio, ridurre i costi e migliorare i risultati. Tali tecniche e strumenti possono comprendere l'uso di derivati dal quale deriva un'esposizione ad un rischio di controparte.

Il Comparto Rilevante può investire in attività liquide accessorie, intendendosi per tali depositi garantiti e/o non garantiti e/o quote o azioni di UCITS o altri organismi di investimento collettivo del risparmio che perseguano una strategia del mercato monetario o che siano correlati all'Indice, ovvero ad elementi costitutivi dell'Indice¹¹.

Il *tracking error* per il Comparto Rilevante è previsto essere fino all'1,00% annuo in normali condizioni di mercato¹².

Più dettagliate informazioni sull'Indice nonché sulla metodologia utilizzata per la composizione dello stesso sono reperibili nel sito www.xtrackers.com e nel sito dell'*Index Administrator* www.ftserussell.com.

Per una valutazione dei rischi correlati ad un investimento nel Comparto Rilevante, si prega di fare riferimento alla sezione "*Quali sono i rischi e quale è il potenziale rendimento?*" presente nelle Informazioni Chiave per gli Investitori ("*KID*") nonché nella sezione profilo dell'Investitore Tipo presente nell'Allegato sul Prodotto rilevante presente nel Prospetto.

Ulteriori informazioni possono essere reperite nel KID (*Key Information Document*) rilevante e nel Prospetto completo.

costitutivi dell'Indice varierà in base a, e dipendentemente da, una serie di fattori compresi, a titolo informativo ma non esaustivo, la natura ed il numero degli elementi costitutivi dell'Indice (per esempio, laddove un indice di riferimento contenga un numero elevato di titoli, presenti titoli illiquidi o laddove la disponibilità dei titoli da acquistare sia limitata), quando siano presenti restrizioni di natura legale o regolamentare o a seguito dell'utilizzo di tecniche di gestione efficiente del portafoglio.

¹⁰ Nella misura in cui il Comparto Rilevante effettui il prestito di titoli al fine di ridurre i costi, al Comparto Rilevante sarà allocato l'85 per cento dei ricavi generati da tali operazioni (di cui il 70 per cento sarà ricevuto dal Comparto Rilevante, mentre il restante 15 per cento sarà assegnato al Sub-Gestore del Portafoglio). Il restante 15 per cento, sarà assegnato al *Securities Lending Agent*.

¹¹ Il Comparto Rilevante non investirà più del 10% del proprio patrimonio in quote o azioni di UCITS o altri organismi di investimento collettivo.

¹² Il *tracking error* è la differenza prevista tra il rendimento dell'Indice e quello del relativo Comparto Rilevante in normali condizioni di mercato. Nel presente documento viene riportato il dato relativo al *tracking error* previsto riportato nel relativo Prospetto datato Luglio 2024.

2. **RISCHI**

L'investimento nelle Azioni del Comparto Rilevante deve costituire oggetto di un'attenta valutazione. Si invitano pertanto i potenziali investitori nel Comparto Rilevante ad esaminare attentamente i profili di rischio di seguito enunciati, nonché a consultare il paragrafo relativo ai Fattori di Rischio contenuto nel Prospetto della Società e nel KID del presente Comparto Rilevante.

La Società di Gestione nello svolgimento dell'attività di gestione dei Comparti, compatibilmente con le politiche di investimento relative al Comparto Rilevante ed in conformità con la normativa di riferimento, potrà far ricorso all'utilizzo di strumenti finanziari derivati che costituiscono prodotti complessi e/o utilizzare tecniche per la gestione efficiente del portafoglio. In generale, ci si aspetta che gli investitori tipo siano disposti ad assumere il rischio di perdere integralmente il capitale investito, nonché il rischio di non vedere remunerato il proprio investimento.

Rischio di investimento

L'obiettivo e la politica di investimento del Comparto Rilevante consistono nel perseguire dei rendimenti che, al lordo delle spese, replichino in via generale la prestazione dell'Indice. Non è possibile garantire che il Comparto Rilevante consegua il proprio Obiettivo d'Investimento. Il valore delle Azioni del Comparto Rilevante e il rendimento che ne deriva possono crescere o diminuire così come può fluttuare il valore dei titoli nel quale il Comparto Rilevante investe. I proventi rivenienti dall'investimento nel Comparto Rilevante sono determinati calcolando gli utili generati dai titoli in portafoglio dedotte le spese sostenute, pertanto i suddetti proventi rivenienti dall'investimento nel Comparto Rilevante possono fluttuare per effetto delle variazioni di tali utili o spese.

In particolare, le Azioni del Comparto Rilevante potrebbero non essere perfettamente correlate, o non avere un alto livello di correlazione, con l'andamento del valore dell'indice sottostante, a causa, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, dei seguenti fattori:

- il Comparto Rilevante deve sostenere spese e costi di vario genere (inclusi i costi di replica dell'Indice), mentre l'Indice non risente di alcuna spesa;
- il Comparto Rilevante deve effettuare i propri investimenti in conformità alle regolamentazioni applicabili, le quali al contrario non incidono sulla formazione dell'Indice;
- il ricorrere di circostanze eccezionali quali, ad esempio, eventi di turbativa del mercato o mercati estremamente volatili, possono essere in grado di far discostare in misura consistente il rendimento di un comparto a replica diretta da quello dell'indice di riferimento.

Da ciò deriva che il rendimento del Comparto Rilevante potrebbe non riflettere la *performance* dell'indice sottostante di riferimento.

Rischio indice e rischio di liquidabilità

Non vi è garanzia che l'Indice continui ad essere calcolato e pubblicato. Nel caso in cui l'Indice cessi di essere calcolato o pubblicato, si ricorda che è concessa agli investitori che abbiano sottoscritto o acquistato le Azioni o che ne siano venuti in possesso per un

qualunque altro motivo, la facoltà di richiedere il rimborso delle stesse a valere sul patrimonio della Società nei limiti e con le modalità indicate nei paragrafi II.c e II.d del Capitolo “*Informazioni Generali sulla Società e sulle Azioni*” presente nella parte generale del Prospetto e secondo quanto altresì precisato ai sensi del successivo paragrafo 4 del presente Documento di Quotazione; si ricorda inoltre che la vendita delle azioni sul mercato secondario avverrà, nei casi sopra citati, conformemente a quanto previsto dal “*Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.*” (il “**Regolamento di Borsa**”) e dal Prospetto.

In determinate circostanze, il calcolo o la pubblicazione dell'Indice potrebbero essere temporaneamente interrotti o sospesi ovvero gli elementi sulla base dei quali tale calcolo o pubblicazione vengono effettuati potrebbero essere alterati o l'Indice essere sostituito.

Determinate circostanze quali l'interruzione del calcolo o della pubblicazione dell'Indice, potrebbero comportare la sospensione delle negoziazioni delle Azioni.

Il Consiglio di Amministrazione può decidere, qualora lo reputi nell'interesse della Società e/o del Comparto Rilevante ed in ottemperanza alla legge lussemburghese, di sostituire l'Indice del Comparto Rilevante con un altro indice sottostante in caso di interruzione del calcolo e della pubblicazione dell'Indice o di cessata esistenza dello stesso.

Inoltre, non può essere rilasciata alcuna garanzia implicita o esplicita che, nel caso in cui le Azioni del Comparto Rilevante ottengano l'ammissione alla quotazione in un determinato mercato regolamentato, esse rimangano quotate o che le condizioni di quotazione non cambino con il trascorrere del tempo.

La circostanza che le Azioni del Comparto Rilevante ottengano l'ammissione alla quotazione o rimangano quotate su una borsa valori di per sé non offre alcuna garanzia relativa alla liquidità delle Azioni del Comparto Rilevante.

Rischio di sospensione temporanea della valorizzazione delle azioni

Ai sensi dell'Atto Costitutivo e nei casi previsti dal Prospetto, la Società può sospendere temporaneamente il calcolo del NAV del Comparto Rilevante, delle Azioni e/o delle Classi di Azioni e l'emissione, la vendita, il rimborso e la conversione di Azioni.

La Società si riserva la facoltà di riacquistare la totalità delle Azioni del Comparto Rilevante.

Rischio di liquidazione anticipata

La Società e ciascuno dei suoi Comparti, incluso il Comparto Rilevante, potrebbero essere oggetto di liquidazione anticipata (per una descrizione dettagliata dei casi di liquidazione della Società o di un Comparto si prega di fare riferimento ai paragrafi II.c e II.d del Capitolo “*Informazioni Generali sulla Società e sulle Azioni*” presente nella parte generale del Prospetto). Al verificarsi di tale ipotesi, l'investitore potrebbe ricevere un corrispettivo per le Azioni detenute inferiore a quello che avrebbe ottenuto attraverso la vendita delle stesse sul Mercato Secondario.

Rischi correlati alle operazioni di prestito titoli

Alle operazioni di *security lending* (prestito titoli) sono correlati determinati rischi e non può essere fornita alcuna garanzia che l'obiettivo della diminuzione dei costi del Comparto Rilevante venga conseguito grazie all'utilizzo delle stesse. Si porta all'attenzione degli investitori che (i) in caso di mancata restituzione dei titoli prestati dal Comparto Rilevante da parte del mutuatario, sussiste il rischio che la garanzia ottenuta possa essere realizzata a un valore inferiore a quello dei titoli concessi in prestito; (ii) in caso di reinvestimento della garanzia in contanti, tale reinvestimento potrebbe (a) comportare un'esposizione di mercato diversa rispetto agli obiettivi d'investimento del Comparto Rilevante ovvero (b) produrre un rendimento inferiore all'importo della garanzia da restituire; e (iii) i ritardi nella restituzione dei titoli concessi in prestito possono limitare la capacità del Comparto Rilevante di far fronte ai propri obblighi. Per una descrizione dettagliata dei rischi correlati al *security lending* e più in generale dei rischi correlati ad un investimento in Fondi a Replica Diretta si rimanda alla sezione "*Rischi Specifici in relazione ai Fondi a Replica Diretta*" presente nel capitolo Risk Factors presente nel Prospetto completo.

Rischio di controparte

Nel caso e nella misura in cui ai fini della efficiente gestione del portafoglio vengano utilizzati strumenti finanziari derivati, si ricorda che è presente un rischio di controparte in riferimento al soggetto con cui l'operazione è conclusa. La copertura del rischio di controparte potrebbe non essere integrale e ciò potrebbe comportare un rischio di perdita per il Comparto Rilevante nel caso in cui la controparte sia inadempiente.

Rischi Specifici relativi al Comparto Rilevante

Rischi derivanti da un investimento sul mercato azionario

Il Comparto Rilevante è esposto ai rischi di mercato derivanti dall'andamento dei corsi dei titoli quotati sul mercato azionario che compongono l'Indice. L'esposizione al mercato azionario comporta rischi di riduzione dei prezzi significativi con relativo impatto sull'evoluzione del NAV del Comparto Rilevante.

Rischio di concentrazione dell'Indice

Il mercato che l'Indice intende rappresentare è concentrato in uno specifico settore. Conseguentemente, gli investitori devono essere consapevoli che eventuali variazioni nelle condizioni che influenzano tale settore possono avere effetti negativi sul rendimento dell'Indice e sul Valore Patrimoniale Netto del Comparto Rilevante.

Le Azioni del Comparto Rilevante possono essere acquistate da tutti gli investitori sul mercato di quotazione - indicato nel paragrafo successivo - attraverso intermediari autorizzati (gli "**Intermediari Autorizzati**").

Restano fermi per questi ultimi gli obblighi di corretta gestione e rendicontazione degli ordini eseguiti per conto della clientela ai sensi dell'articolo 60 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera del 15 Febbraio 2018, n. 20307, in materia di intermediari.

3. **AVVIO DELLE NEGOZIAZIONI**

Con provvedimento n. 6732 del 15 luglio 2010, Borsa Italiana S.p.A. ha disposto l'ammissione a quotazione delle Azioni del Comparto Rilevante nel Mercato ETFplus, organizzato e gestito da Borsa Italiana, segmento ETF indicizzati - Classe 2 ed ha comunicato la data di inizio delle negoziazioni del Comparto Rilevante con Avviso n. 11645 del 23 luglio 2010.

4. **NEGOZIABILITA' DELLE AZIONI ED INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI RIMBORSO**

La negoziazione delle Azioni del Comparto Rilevante si svolgerà, nel rispetto della normativa vigente, nel mercato gestito da Borsa Italiana S.p.A., ETFplus, segmento ETF indicizzati - Classe 2, dalle 08.45 alle 09.04 ora italiana (asta di apertura), dalle 09.04 alle 17.30 ora italiana (negoziazione continua) e dalle 17.30 alle 17.35 ora italiana (asta di chiusura), consentendo agli investitori di acquistare e vendere le Azioni del Comparto Rilevante tramite gli Intermediari Autorizzati.

Le Azioni del Comparto Rilevante sono state ammesse a quotazione sul mercato regolamentato di Francoforte, Londra e Berna. La Società si riserva la facoltà di ammettere a negoziazione le Azioni del Comparto Rilevante su altre piazze finanziarie.

Gli Investitori *Retail* avranno peraltro la possibilità di vendere le Azioni del Comparto Rilevante anche su uno degli altri mercati regolamentati su cui le stesse sono quotate a patto che gli Intermediari Autorizzati siano abilitati ad operare sui suddetti mercati.

Le Azioni del Comparto Rilevante acquistate sul mercato secondario non possono essere rimborsate agli Investitori Retail a valere sul patrimonio dell'ETF salvo nei casi descritti nel Paragrafo II.d del Capitolo "*Informazioni Generali sulla Società e sulle Azioni*" presente nella parte generale del Prospetto (come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il mancato raggiungimento o la diminuzione del valore patrimoniale complessivo al di sotto del Valore Patrimoniale Netto Minimo; una riduzione sostanziale del Valore Patrimoniale Netto del Comparto Rilevante; cessata compilazione o pubblicazione dell'indice di riferimento ed indisponibilità di un indice sostitutivo avente una formula di calcolo identica o sostanzialmente analoga a quella utilizzata dall'indice di riferimento rilevante) nonché ogni altra eventuale circostanza eventualmente prevista dalla normativa applicabile o dalle linee guida dell'autorità di vigilanza competente.

In particolare, in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19-*quater* del Regolamento Emittenti, ove il valore di quotazione presenti uno scostamento significativo dal valore patrimoniale netto unitario delle Azioni, è fatto salvo il diritto per l'investitore Retail – nonché degli investitori che vengono in possesso delle Azioni della Società per qualunque altro motivo – di ottenere in qualsiasi momento il rimborso della propria partecipazione a valere sul patrimonio del Comparto Rilevante, secondo le modalità previste dal Prospetto.

La quotazione delle Azioni del Comparto Rilevante sul mercato *ETFplus* organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. consente agli investitori di comprare tali Azioni, in qualsiasi momento durante il consueto orario di negoziazione. Gli investitori devono tenere presente che le ordinarie commissioni e spese di negoziazione saranno dovute agli Intermediari Autorizzati ogni qual volta vengano effettuati acquisti o vendite sul Mercato Secondario¹³.

Il regolamento delle Azioni negoziate sul mercato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. avverrà tramite Monte Titoli S.p.A..

La disciplina che fa riferimento all'articolo 60 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera del 15 Febbraio 2018, n. 20307 prevede che gli Intermediari Autorizzati rilascino agli Investitori *Retail*, quanto prima e comunque al più tardi il primo giorno lavorativo successivo all'esecuzione dell'ordine ovvero nel caso in cui gli Intermediari Autorizzati debbano ricevere conferma da un terzo al più tardi entro il primo giorno lavorativo successivo alla ricezione della suddetta conferma, un avviso, su supporto duraturo, che confermi l'esecuzione dello stesso e che contenga, se pertinenti, le informazioni di cui all'articolo 59, comma 4 del Regolamento Delegato (UE) n. 2017/565 della Commissione del 25 Aprile 2016.

Per quanto riguarda le commissioni di negoziazione si rinvia al successivo paragrafo 9 ("Oneri direttamente o indirettamente a carico dell'investitore e regime fiscale").

Non è prevista la facoltà di richiedere la conversione delle Azioni del Comparto Rilevante in Azioni di altro comparto.

La Società altresì mette a disposizione del pubblico presso i siti internet degli information provider Reuters e/o Bloomberg il valore dell'iNAV del Comparto Rilevante. Il NAV per Azione del Comparto Rilevante è pubblicato sul sito internet della Società all'indirizzo www.xtrackers.com.

La Società provvede a pubblicare senza indugio le informazioni relative ai Comparti conformemente a quanto previsto dalla normativa applicabile ed in particolare dagli articoli 22 e 103-bis del Regolamento Emittenti e dall'articolo 2.6.2 del Regolamento di Borsa nonché, nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dalla normativa applicabile, informa senza indugio il pubblico dei fatti che riguardano i Comparti, non di pubblico dominio ed idonei, se resi pubblici, a influenzare sensibilmente il prezzo delle Azioni, mediante invio del comunicato di cui all'articolo 66 del Regolamento Emittenti.

5. OPERAZIONI DI ACQUISTO/VENDITA MEDIANTE TECNICHE DI COMUNICAZIONE A DISTANZA

L'acquisto o la vendita delle Azioni possono aver luogo anche mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (Internet), avvalendosi delle piattaforme informatiche degli Intermediari Autorizzati, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti. A tal fine, gli Intermediari Autorizzati possono attivare servizi "online" che, previa identificazione

¹³ Si precisa che le sottoscrizioni minime indicate nell'Allegato sul Prodotto rilevante presente nel Prospetto non si applicheranno alle negoziazioni effettuate sul Mercato Secondario.

dell'investitore e rilascio di password e codice identificativo, consentono allo stesso di impartire richieste di acquisto o vendita via Internet in condizioni di piena consapevolezza. La descrizione delle specifiche procedure da seguire è riportata nei siti operativi.

L'Intermediario Autorizzato rilascia all'investitore idonea attestazione dell'avvenuta esecuzione degli ordini tramite Internet, in conformità con quanto previsto dall'articolo 60 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera del 15 Febbraio 2018, n. 20307.

L'utilizzo di Internet per l'acquisto e la vendita di Azioni non comporta variazioni degli oneri a carico degli investitori.

5.1 SISTEMA DI GESTIONE ACCENTRATA INTERNAZIONALE (*International Central Securities Depository*)

Il regolamento delle Azioni dei Comparti è centralizzato in un Sistema di Gestione Accentrata Internazionale (*International Central Securities Depository*). Conseguentemente, le Azioni dei Comparti non saranno generalmente emesse in forma dematerializzata e non saranno emessi documenti temporanei comprovanti la titolarità delle Azioni o certificati azionari. Il Rappresentante del Depositario Comune, come definito nel Prospetto della Società, emetterà unicamente un Certificato Azionario Globale (*Global Share Certificate*). Per maggiori dettagli consultare il Prospetto, Sezione "*Global Clearing and Settlement, International Central Securities Depository and Common Depositary*".

Il codice ISIN indicato di seguito identifica le Azioni del Comparto Rilevante.

Comparto Rilevante	ISIN
Xtrackers FTSE Developed Europe Real Estate UCITS ETF (Classe "1C")	LU0489337690

A seguito dell'ammissione alle negoziazioni sul Mercato *ETFplus*, le Azioni del Comparto Rilevante non potranno essere rappresentate da titoli, in conformità a quanto disposto dall'articolo 83bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, nonché dall'articolo 35 del Provvedimento unico sul post-trading recante la disciplina delle controparti centrali, dei depositari centrali e dell'attività di gestione accentrata, adottato dalla Consob e dalla Banca d'Italia con provvedimento del 13 agosto 2018 (il "**Provvedimento Unico sul Post-Trading**").

6. OPERATORI A SOSTEGNO DELLA LIQUIDITA'

Optiver V.O.F., con sede legale in Amsterdam, Strawinskylaan 3095, 1077 ZX Amsterdam, Paesi Bassi, è stata nominata con apposita convenzione operatore "Market Maker", relativamente alla quotazione delle Azioni sul Mercato *ETFplus*. Conformemente a quanto stabilito dal Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A., l'operatore Market Maker si è impegnato a sostenere la liquidità delle Azioni sul Mercato *ETFplus* assumendo l'obbligo di esporre in via continuativa prezzi (con spread massimo) e quantità (minime) di vendita delle Azioni del Comparto Rilevante secondo le condizioni e le modalità stabilite da Borsa Italiana.

7. VALORE INDICATIVO DEL PATRIMONIO NETTO (iNAV)

Durante lo svolgimento delle negoziazioni Qontigo, una società appartenente al Gruppo Deutsche Börse, con sede legale in Taunus Tower, 12th floor, Mergenthalerallee 73-7, 65760 Eschborn, Germania calcola in via continuativa il valore indicativo del patrimonio netto (iNAV) del Comparto Rilevante, aggiornandolo ogni 15 secondi in base alle variazioni dei prezzi dei titoli dell'Indice.

I dati relativi all'iNAV del Comparto Rilevante calcolati in Euro da Qontigo sono diffusi alla pagina **I1STINAV.DE** (iNAV - Reuters RIC) e **D5BKIIV** (Bloomberg iNAV).

8. DIVIDENDI

Le Azioni del Comparto Rilevante sono Azioni a Capitalizzazione (Classe "C"), il che significa che i proventi maturati dal Comparto Rilevante saranno automaticamente reinvestiti negli elementi costitutivi dell'Indice.

L'eventuale entità dei proventi dell'attività di gestione, la data di stacco e quella del pagamento dovranno essere comunicati alla società di gestione del mercato di negoziazione ai fini della diffusione al mercato; tra la data di comunicazione ed il giorno di negoziazione ex diritto deve intercorrere almeno un giorno di mercato aperto.

B) INFORMAZIONI ECONOMICHE

9. ONERI DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE A CARICO DELL'INVESTITORE E REGIME FISCALE

- 9.1 Le commissioni di gestione annuali sono applicate in proporzione al periodo di detenzione delle Azioni e sono una componente delle "Spese Correnti" indicate nel KID. La Società non addebiterà alcuna commissione in occasione di acquisti o vendite di Azioni nel Mercato Secondario. Verranno addebitate agli investitori le ordinarie commissioni di negoziazione spettanti agli Intermediari Autorizzati, che possono variare a seconda del soggetto prescelto per l'operazione. Si richiama l'attenzione degli investitori sulla possibilità che l'eventuale margine tra il prezzo di mercato delle Azioni vendute/acquistate nel Mercato Secondario in una certa data e l'iNAV (valore indicativo del patrimonio netto) per Azione calcolato nel medesimo istante potrebbe rappresentare un ulteriore costo, non quantificabile a priori.
- 9.2 Per quanto riguarda il regime fiscale, a norma dell'articolo 10-ter della Legge 23 marzo 1983, n. 77, così come modificato dall'articolo 8, comma 5, del D. Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, sui proventi conseguiti in Italia derivanti dall'investimento in organismi di investimento collettivo in valori mobiliari di diritto estero conformi alle direttive comunitarie, situati negli Stati membri dell'Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro delle finanze 4 settembre 1996, e le cui quote o azioni sono collocate nel territorio dello Stato ai sensi dell'articolo 42 del D. Lgs. 24 Febbraio 1998, n. 58, è operata una ritenuta del 26 per cento. La ritenuta è

applicata dai soggetti residenti incaricati del pagamento dei proventi medesimi, del riacquisto o della negoziazione delle quote o azioni, sui proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento e su quelli compresi nella differenza tra il valore di riscatto, di cessione o di liquidazione delle Azioni e il valore medio ponderato di sottoscrizione o di acquisto delle Azioni, al netto del 51,92 per cento dei proventi riferibili alle obbligazioni e agli altri titoli pubblici italiani ed equiparati e alle obbligazioni emesse dagli Stati esteri che consentono un adeguato scambio di informazioni (cosiddetti *white listed*). I proventi riferibili ai predetti titoli pubblici italiani ed esteri sono determinati in proporzione alla percentuale media dell'attivo investita direttamente, o indirettamente per il tramite di altri organismi di investimento (italiani ed esteri comunitari armonizzati e non armonizzati soggetti a vigilanza istituiti in Stati dell'Unione Europea e in Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella cosiddetta *white list*) nei titoli medesimi. Detta percentuale media, applicabile in ciascun semestre solare, è rilevata sulla base degli ultimi due prospetti, semestrali e annuali, redatti entro il semestre solare anteriore alla data di distribuzione dei proventi, di riscatto, cessione o liquidazione delle Azioni ovvero, nel caso in cui entro il predetto semestre ne sia stato redatto uno solo, sulla base di tale prospetto. La ritenuta è applicata a titolo di acconto nei confronti di a) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa ai sensi dell'articolo 65 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; b) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del predetto testo unico; c) società ed enti di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 73 del medesimo testo unico e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo. Nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche, la ritenuta è applicata a titolo d'imposta.

9.3 Con Risoluzione n.139/E del 7 maggio 2002, il Ministero delle Finanze ha fornito dei chiarimenti sul regime fiscale applicabile alle quote/azioni degli ETF. In particolare in caso di OICR esteri a gestione passiva di tipo indicizzato, la ritenuta di cui all'articolo 10-ter della legge n.77 del 1983 deve essere applicata dall'Intermediario Autorizzato e non dall'eventuale banca corrispondente in quanto:

- (A) le azioni o le quote di partecipazione a tale tipo di OICR, necessariamente dematerializzate, sono subdepositate presso la Monte Titoli S.p.A.; e
- (B) i flussi derivanti dai proventi periodici e dalla negoziazione di tali titoli non coinvolgerebbero l'eventuale banca corrispondente, dato che
 - (1) la società di gestione estera (o altro soggetto incaricato) accredita i proventi periodici dell'OICR a Monte Titoli S.p.A. in proporzione al numero di Azioni subdepositate presso di essa;
 - (2) la società Monte Titoli S.p.A. accredita tali proventi agli Intermediari Autorizzati in proporzione al numero di Azioni dell'OICR subdepositate; e
 - (3) gli Intermediari Autorizzati accreditano, infine, i suddetti proventi agli investitori in misura proporzionale al numero delle Azioni detenute.

9.4 Il trasferimento di Azioni, a seguito di successione *mortis causa* o per donazione, è soggetto all'imposta sulle successioni e donazioni con le seguenti aliquote sul valore complessivo netto delle Azioni:

- (A) trasferimenti in favore del coniuge e dei parenti in linea retta sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 1.000.000: 4 per cento;
- (B) trasferimenti in favore dei fratelli e delle sorelle sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 100.000: 6 per cento;
- (C) trasferimenti in favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado: 6 per cento;
- (D) trasferimenti in favore di altri soggetti: 8 per cento;
- (E) se il beneficiario di detti trasferimenti è una persona portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della legge 5 Febbraio 1992, n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

Il valore delle Azioni che sarà considerato ai fini della determinazione della base imponibile sarà il NAV per Azione pubblicato secondo le modalità indicate nel paragrafo 10.

C) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

10. VALORIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Il NAV per Azione della Società viene pubblicato quotidianamente sul sito Internet della Società al seguente indirizzo: www.xtrackers.com.

Le modalità di calcolo del NAV sono indicate nella Sezione "Amministrazione della Società" contenute nel Prospetto della Società.

11. INFORMATIVA AGLI INVESTITORI

I seguenti documenti ed i successivi eventuali aggiornamenti sono disponibili sul sito Internet della Società (www.xtrackers.com) nonché, con esclusione delle relazioni annuali e semestrali, sul sito Internet di Borsa Italiana S.p.A. (www.borsaitaliana.it):

- l'Atto Costitutivo della Società;
- il Documento di Quotazione;
- il Prospetto della Società;
- il KID del Comparto Rilevante in lingua italiana;
- la relazione annuale e semestrale, ove disponibili.



La Società fornirà agli Investitori *Retail*, su richiesta indirizzata a 49, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Lussemburgo, Gran Ducato del Lussemburgo ed a spese degli stessi, tramite posta o in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza, una copia dei sopra citati documenti.

La Società pubblica su *Il Corriere della Sera*, entro il mese di febbraio di ciascun anno, un avviso concernente l'avvenuto aggiornamento del Prospetto e del KID pubblicati con indicazione della relativa data di riferimento, nonché dei siti Internet della Società e di Borsa Italiana S.p.A., in qualità di gestore del mercato di negoziazione.

Milano, 16 Settembre 2024

Per Xtrackers

Per delega dei Legali Rappresentanti

Avv. Enrico Leone