Documento contenente le informazioni chiave (KID)

Scopo

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 di investimento.

Prodotto

Nome	Baron Capital US Real Estate Fund - Class Founder USD Distribution Shares
ISIN	IE000VOWV1A0
Promotore	FundRock Management Company S.A.
Autorità competente	La Central Bank of Ireland è responsabile della vigilanza di FundRock Management Company S.A. in relazione al presente documento contenente le informazioni chiave.
Contatti	Airport Center Building, 5, Heienhaff L-1736 Senningerberg, Granducato di Lussemburgo. Chiamare il numero +352 26 34 561 per ulteriori informazioni.

Il presente Documento contenente le informazioni chiave è datato 29/04/2026.

Cos'è questo prodotto?

Tipo

Questo Prodotto è un Comparto di Baron Capital UCITS ICAV, un organismo di gestione collettiva del risparmio di diritto irlandese strutturato come fondo multi-comparto con passività separate tra i Fondi e autorizzato dalla Central Bank of Ireland ai sensi dei Regolamenti delle Comunità Europee del 2011.

Termine

Questo prodotto non ha una data di scadenza. Tuttavia, il Consiglio di Amministrazione può decidere di chiudere il prodotto in determinate circostanze.

Obiettivi

- L'obiettivo d'investimento di Baron Capital US Real Estate Fund è generare un apprezzamento del capitale nel lungo termine.
- Il Fondo persegue il proprio obiettivo d'investimento investendo principalmente in titoli azionari di società immobiliari e società legate al settore immobiliare, statunitensi e non statunitensi e di qualsiasi capitalizzazione, nonché di società che, a giudizio del Gestore degli investimenti, detengono attività immobiliari significative al momento dell'investimento. In condizioni di mercato ed economiche normali, il Fondo prevede di investire l'80% del proprio patrimonio netto in titoli di Società immobiliari. L'investimento in titoli non statunitensi è limitato al 35% del patrimonio complessivo del Fondo al momento dell'acquisto.
- Il Fondo investirà principalmente nei seguenti titoli, che potranno essere emessi, quotati o negoziati negli Stati Uniti: titoli azionari di società di qualsiasi settore o classificazione industriale, tra cui azioni ordinarie, depositary receipt (American Depositary Receipt, European Depositary Receipt o Global Depositary Receipt) e titoli correlati quali azioni privilegiate, fondi comuni d'investimento immobiliare ("REIT"), titoli di collocamento privato, diritti di sottoscrizione, warrant, equity-linked note, titoli azionari non quotati, offerte pubbliche iniziali (IPO), offerte secondarie, titoli soggetti alla Rule 144A o alla Regulation S (titoli offerti al di fuori degli Stati Uniti ma esenti dagli obblighi di registrazione previsti dalla Sezione 5 dello United States Securities Act del 1933), quote di partecipazione e titoli convertibili. Inoltre, il Fondo può investire in organismi d'investimento collettivo (compresi gli exchange-traded fund, o ETF) che a loro volta sono esposti a investimenti simili agli altri investimenti del Fondo. Il Fondo non ricorrerà a contratti pronti contro termine attivi e passivi. Il Fondo non prevede di effettuare operazioni di prestito titoli, ma potrebbe farlo fino a un massimo pari al 25% del proprio Valore patrimoniale netto.
- Il Gestore degli investimenti investirà in società che presentano fondamentali solidi, indipendentemente dal contesto macroeconomico. In particolare, il Gestore degli investimenti mira a verificare se le società soddisfano i seguenti criteri: significativo potenziale di crescita, vantaggi competitivi sostenibili, gestione eccellente e valutazioni interessanti rispetto alle proiezioni del Gestore degli investimenti relative al valore intrinseco.
- Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (SFDR). Al fine di individuare i rischi e le opportunità d'investimento, il Gestore degli investimenti analizza i fattori ambientali, sociali e di governance ("ESG") relativi alle imprese beneficiarie degli investimenti. Il Gestore degli investimenti applica inoltre un criterio di esclusione che vieta l'investimento in società operanti nei settori dell'intrattenimento per adulti, delle armi da fuoco civili, delle munizioni a grappolo e del tabacco, come descritto più dettagliatamente nel Prospetto informativo.
- Nei momenti ritenuti opportuni dal Gestore degli investimenti, il Fondo può detenere liquidità o investire i propri saldi di cassa. Tali investimenti consisteranno in attività liquide di alta qualità, quali titoli di debito a breve termine con rating investment grade quotati, negoziati o scambiati su Mercati riconosciuti e/o liquidità e strumenti equivalenti (compresi fondi comuni monetari ammissibili per gli OICVM, ETF passivi che replicano indici ammissibili per gli OICVM, nonché depositi di liquidità e strumenti simili alla liquidità, come certificati di deposito bancari o depositi bancari presso istituti di credito).
- La valuta del Fondo è l'USD e la valuta di questo prodotto è l'USD. L'investimento minimo iniziale per questa Categoria di azioni è pari a 1.000.000 USD.
- Il Fondo è stato lanciato il 31 luglio 2025. La Classe di azioni è stata lanciata il 31 luglio 2025.
- Il Fondo è a gestione attiva. Non replica né mira a replicare la composizione di alcun indice o parametro di riferimento e non è vincolato da alcun indice o parametro di riferimento.

Investitori cui si intende commercializzare il prodotto

L'investimento nel Fondo è indicato per investitori esperti che mirano a generare una crescita del capitale nel lungo termine, ma che comprendono e sono in grado di accettare le fluttuazioni di valore degli investimenti nel breve termine, le quali potrebbero temporaneamente comportare anche una perdita sostanziale di valore. Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso. Se il Promotore non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

Depositario

State Street Custodial Services (Ireland) Limited

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto per 7 anni. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento anticipato e potreste recuperare meno dell'importo investito. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 5 su 7, che corrisponde alla classe di rischio medio-alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello medio-alto e che è probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la nostra capacità di pagarvi quanto dovuto.

Attenzione al rischio di cambio. Riceverete pagamenti in una valuta straniera, quindi il rendimento finale che otterrete dipenderà dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Si fa presente agli investitori che, oltre ai rischi inclusi nell'indicatore di rischio, vi sono altri rischi che potrebbero influire sulla performance del fondo, come il rischio connesso ai depositary receipt, il rischio di concentrazione, il rischio legato agli investimenti in titoli orientati alla crescita, il rischio derivante dall'enfasi su un dato settore o comparto industriale, il rischio di liquidità e il rischio di cambio. Ulteriori informazioni sono disponibili nel Prospetto informativo.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso. Se il Promotore non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

Scenari di performance

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, e/o di una variabile proxy idonea, negli ultimi 12 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Scenari di performance

Periodo di detenzione raccomandato: 7 anni

Esempio di investimento: 10.000 $

Minimo: Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 7 anni
Scenari di stress	Possibile rimborso al netto dei costi	2.460 $	750 $
	Rendimento medio per ciascun anno	-75,4%	-30,9%
Scenari sfavorevoli	Possibile rimborso al netto dei costi	5.810 $	9.250 $
	Rendimento medio per ciascun anno	-41,9%	-1,1%
Scenari moderati	Possibile rimborso al netto dei costi	10.780 $	15.280 $
	Rendimento medio per ciascun anno	7,8%	6,2%
Scenari favorevoli	Possibile rimborso al netto dei costi	20.110 $	20.080 $
	Rendimento medio per ciascun anno	101,1%	10,5%

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.

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

Lo scenario sfavorevole si è verificato per un investimento utilizzando una variabile proxy idonea tra 04/2021 e 04/2026.
Lo scenario moderato si è verificato per un investimento utilizzando una variabile proxy idonea tra 01/2015 e 01/2022.
Lo scenario favorevole si è verificato per un investimento utilizzando una variabile proxy idonea tra 04/2014 e 04/2021.

Cosa accade se FundRock Management Company S.A. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

La Società di Gestione è responsabile dell'amministrazione e della gestione del Fondo e, di norma, non detiene attività del Fondo (le attività che possono essere detenute da un depositario sono, in linea con i regolamenti applicabili, detenute presso un depositario nella sua rete di custodia). La Società di Gestione, in qualità di promotore del PRIIP, non è tenuta ad effettuare alcun pagamento in quanto la configurazione del prodotto non lo prevede. Tuttavia, gli investitori potrebbero subire perdite qualora il Fondo o il depositario non fossero in grado di corrispondere quanto dovuto. Non esiste un sistema di indennizzo o garanzia che possa compensare, in tutto o in parte, tale perdita.

Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP 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

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. 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.
- 10.000 $ di investimento

	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 7 anni
Costi totali	70 $	592 $
Incidenza annuale dei costi (*)	0,7%	0,7% 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 6,9% prima dei costi e al 6,2% al netto dei costi.

Composizione dei costi

La seguente tabella presenta:

- L'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato.
- Il significato delle differenti categorie di costi.

			In caso di uscita dopo 1 anno
Costi una tantum di ingresso o di uscita	Costi di ingresso	[0,0%] Non addebitiamo una commissione di ingresso, ma in futuro potrebbe essere applicata una commissione fino al 5% dell'importo di sottoscrizione.	0 $
	Costi di uscita	[0,0%] Non addebitiamo una commissione di uscita, ma in futuro potrebbe essere applicata una commissione fino al 3% dell'importo di rimborso.	0 $
Costi correnti registrati ogni anno	Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	[0,7%] del valore dell'investimento all'anno. È previsto un tetto massimo che le spese correnti non devono superare.	65 $
	Costi di transazione	[0,1%] 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.	5 $
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni	Commissioni di performance	[0,0%] Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	0 $

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

Periodo di detenzione raccomandato: 7 anni

È tuttavia possibile richiedere il rimborso del proprio investimento senza penalità in qualsiasi momento durante questo periodo, oppure mantenerlo più a lungo. I rimborsi sono possibili in ogni giorno lavorativo bancario completo in Irlanda. In circostanze eccezionali, il diritto di richiedere il rimborso dell'investimento può essere limitato o sospeso; per ulteriori informazioni, si rimanda al Prospetto informativo integrativo del Fondo.

Come presentare reclami?

I reclami relativi al comportamento della persona che ha offerto consulenza o venduto il prodotto all'investitore devono essere indirizzati direttamente a tale persona. I reclami relativi al prodotto o al comportamento del promotore di questo prodotto devono essere indirizzati al seguente indirizzo:

Indirizzo postale: FundRock Management Company S.A., Airport Center Building 5, Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Granducato di Lussemburgo.

E-mail: FRMC_qualitycare@fundrock.com

Sito web: https://www.fundrock.com/policies-and-compliance/complaints-policy/

In tutti i casi, il reclamante deve indicare chiaramente i propri dati di contatto (nome, indirizzo, numero di telefono o indirizzo e-mail) e fornire una breve spiegazione del reclamo.

Altre informazioni pertinenti

Diritto di conversione: gli Azionisti possono avere il diritto (fatte salve alcune restrizioni) di scambiare una parte o la totalità delle loro Azioni di qualsiasi Classe di un Fondo in Azioni di un'altra Classe dello stesso Fondo o di un altro Fondo. Si fa presente agli azionisti che l'ICAV si riserva il diritto di accettare o rifiutare la conversione delle Azioni a sua esclusiva discrezione. L'investitore può reperire informazioni sulle modalità di conversione nel Prospetto informativo del Fondo.
Separazione: non vi è alcuna separazione legale tra le Classi di azioni all'interno di un Fondo. Ciò significa che, qualora le passività di una Classe di azioni superino il suo patrimonio, i creditori di tale Classe di azioni potranno rivalersi senza alcuna restrizione sul patrimonio attribuibile alle altre Classi di azioni dello stesso Fondo.
Ulteriori informazioni: è possibile ottenere gratuitamente copie dell'ultimo Prospetto informativo, della relazione annuale, della relazione semestrale (tutte disponibili in inglese) e l'ultimo Valore patrimoniale netto per azione, presso la sede legale della Società di gestione, FundRock Management Company S.A. nei suoi uffici di Airport Center Building 5, Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Granducato di Lussemburgo e/o sul seguente sito web www.baroncapitalgroup.com.
Performance passate e scenari di performance precedenti: i calcoli dei costi, della performance e dei rischi inclusi in questo documento contenente le informazioni chiave seguono la metodologia prescritta dalle norme dell'UE. Si noti che gli scenari di performance calcolati in precedenza si basano esclusivamente sull'andamento passato del valore patrimoniale netto per azione del Fondo / del parametro di riferimento e che le performance passate non sono indicative dei rendimenti futuri. Pertanto, l'investimento potrebbe essere a rischio e potrebbe non offrire i rendimenti illustrati. Gli investitori non devono basare le loro decisioni d'investimento unicamente sugli scenari illustrati.

Documento contenente le informazioni sulle performance passate

Documenti sugli scenari di performance