

Documento contenente le informazioni chiave

SCOPO

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni di seguito riportate sono prescritte per legge ed hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

PRODOTTO

Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Immobiliare LTC, gestito da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (Codice ISIN: IT0005335622). www.fabricasgr.com. Per ulteriori informazioni chiamare il numero +390694516601.

CONSOB - Commissione Nazionale per le Società e la Borsa. Autorità italiana per la vigilanza dei mercati finanziari.

Versione n. 1 del 28-05-2018.

State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

COS'È QUESTO PRODOTTO?

Tipo: il Fondo Immobiliare LTC è un fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare, chiuso.

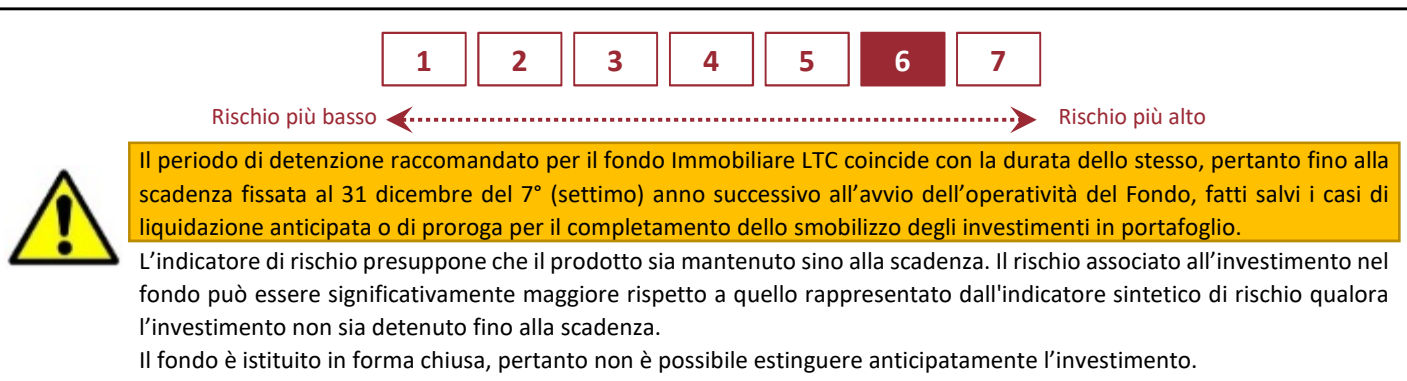
Obiettivi: il Fondo investe il proprio patrimonio in beni immobili prevalentemente a reddito ed in prevalenza nelle destinazioni d'uso: uffici, commerciale, turistico-ricettivo, *senior housing* e sanitario-assistenziale. Una quota del patrimonio del Fondo non superiore al 20% potrà essere investita in operazioni di sviluppo immobiliare. Il patrimonio del fondo sarà investito nel territorio della Repubblica italiana e nell'ambito di Paesi appartenenti all'Unione Europea.

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto: il fondo Immobiliare LTC è rivolto ad investitori al dettaglio con un'approfondita conoscenza dei fondi di investimento alternativi e con precedenti esperienze di investimento nei fondi immobiliari. L'investitore deve avere un orizzonte temporale di lungo periodo ed essere in grado di sostenere l'eventuale perdita di tutto il capitale investito.

Informazioni sulla durata: La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del 7° (settimo) anno successivo all'avvio dell'operatività del Fondo, fatto salvo il verificarsi di un caso di liquidazione anticipata o la possibilità di prorogare il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

QUALI SONO I RISCHI E QUAL È IL POTENZIALE RENDIMENTO?

Indicatore di rischio: 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.



I seguenti sono rischi specifici rilevanti per il fondo, che non sono presi in considerazione dall'indicatore sintetico di rischio, e sono connessi alla liquidabilità dell'investimento e alle tipicità del mercato immobiliare, come: (i) l'andamento e l'evoluzione del settore immobiliare; (ii) la destinazione prevalente degli asset immobiliari (uffici, commerciale, turistico-ricettivo, *senior housing* e sanitario-assistenziale) e la collocazione geografica degli immobili; (iii) la redditività degli immobili; (iv) l'attività di sviluppo.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio definita «seconda più alta». Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla *performance* futura del prodotto sono classificate nel livello definito «alto» e che «è molto probabile» che eventuali condizioni di mercato sfavorevoli possano influenzare la capacità del fondo di pagarvi quanto dovuto.

L'investimento nel fondo, anche in considerazione dell'indice di rischio a cui è associato (classe 6), espone l'investitore al rischio di subire una perdita massima potenziale pari all'intero capitale investito.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla *performance* futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Scenari di performance: Questa tabella mostra gli importi dei possibili valori di realizzo. Viene presentato esclusivamente lo scenario di detenzione a scadenza (prodotto con un orizzonte di vita residua di sette anni) ipotizzando un investimento di 10.000 EUR. Tenuto conto delle caratteristiche del Fondo, riservato almeno inizialmente ad un unico investitore e della natura di quest'ultimo (ente di assistenza sanitaria integrativa), nonché delle caratteristiche di investimento (prevalentemente investimenti di tipo *core* con un orizzonte temporale di medio-lungo periodo), non si sono ritenuti significativi gli scenari di *performance* per orizzonti temporali intermedi in quanto essi non hanno una ragionevole probabilità di avverarsi.

Gli scenari presentati mostrano la possibile *performance* dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti. Gli scenari sono stati calcolati utilizzando il TIR (Tasso Interno di Rendimento) come previsto nel *business plan*.

- Lo scenario favorevole utilizza le ipotesi del *business plan* preliminare del Fondo;
- Lo scenario moderato prevede, partendo dallo scenario favorevole, una riduzione dell'*entry yield* netto medio (rapporto tra il canone di locazione al netto degli oneri di gestione ordinaria quali imposte di proprietà e assicurazioni, e il valore di acquisto degli *asset*) pari a circa il -8,5% (da 4,27% a 3,91%). Tale valore risulta quale differenza tra gli *entry yield* assunti nel piano economico finanziario preliminare per le *asset class* considerate, e i rendimenti *prime* riscontrabili sul mercato (fonti: C&W, Colliers, BNP Reim Research, Ufficio studi SGR);
- Lo scenario sfavorevole, partendo dallo scenario moderato, effettua uno *stress* dei valori finali di vendita degli *asset*, assumendo una variazione al ribasso del valore pari al 9,35%. Il dato rappresenta la massima variazione negativa su sette anni registrata dall'indice ISI

elaborato da Scenari Immobiliari (indice di riferimento del mercato immobiliare italiano) sull'arco temporale dell'intera serie storica disponibile (20 anni).

Investimento: 10.000 EUR Scenari		7° anno (Periodo di detenzione raccomandato)
Scenario sfavorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	12.030€
	Rendimento medio per ciascun anno	2,68%
Scenario moderato	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	13.358€
	Rendimento medio per ciascun anno	4,22%
Scenario favorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	13.728€
	Rendimento medio per ciascun anno	4,63%

Il fondo è istituito in forma chiusa, pertanto non è possibile estinguere anticipatamente l'investimento. Ciò significa che non è possibile stimare l'importo del valore di realizzo in caso di cessione della quota, da parte del sottoscrittore a terzi, antecedente alla fine del periodo di detenzione raccomandato. Le cifre riportate comprendono tutti i costi stimati 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.

La vostra perdita massima sarebbe la perdita di tutto il vostro investimento.

COSA ACCADE SE FABRICA IMMOBILIARE SGR NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

Il fondo ha autonomia patrimoniale, pertanto l'eventuale insolvenza di Fabrica Immobiliare SGR non determinerebbe alcuna conseguenza patrimoniale nei confronti dell'investitore.

QUALI SONO I COSTI?

Andamento dei costi nel tempo: la diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield* - RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. Il valore è determinato a partire dallo scenario moderato (scenario di riferimento) ed è espresso come differenza tra il tasso interno di rendimento in assenza di costi ed il tasso interno di rendimento dello scenario di riferimento.

I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Il soggetto che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento 10.000 EUR Scenari	7° anno (Periodo di detenzione raccomandato)
Costi totali	1.228
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	1,67%

Composizione dei costi: la seguente tabella presenta:

- l'impatto annuale dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato;
- il significato delle differenti categorie di costi.

Questa tabella presenta l'impatto sul rendimento per anno (per ulteriori dettagli sui costi si veda il Regolamento del Fondo all'articolo 21 - Regime delle spese).

Costi una tantum	Costi di ingresso	0%	Non previsti.
	Costi di uscita	0%	Non previsti.
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	0,28%	Impatto dei costi inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo.
	Altri costi correnti	1,38%	La voce comprende i costi ricorrenti sostenuti per il funzionamento del fondo (inclusa la fiscalità e le imposte sulla proprietà), oltre ai costi dei soggetti che prestano servizi al fondo. I principali costi del Fondo sono rappresentati da: commissione fissa di gestione SGR; compenso spettante al depositario, all'esperto Indipendente; spese di manutenzione, risanamento, ristrutturazione; premi per polizze assicurative; revisione e di certificazione delle relazioni periodiche; Oneri finanziari e spese connessi all'indebitamento; spese per la gestione amministrativa; spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo.
Oneri accessori	Commissioni di performance (dividendo)	0%	Non previsti.
	Carried interests (Commissioni di overperformance)	n.a.	Alla SGR compete un ammontare uguale al 10% del Rendimento Complessivo in Eccesso, ovvero del rendimento a vita intera, espresso in termini di TIR (Tasso Interno di Rendimento), eccedente il 4,5%.

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

L'investimento deve essere mantenuto sino alla scadenza naturale del fondo fissata al 31 dicembre del 7° (settimo) anno successivo all'avvio dell'operatività del Fondo, fatti salvi i casi di liquidazione anticipata o di proroga per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore via raccomandata a/r ovvero tramite *email* o PEC, rispettivamente agli indirizzi info@fabricasgr.it o fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it. La Società tratterà i reclami ricevuti con la massima diligenza, comunicando per iscritto all'investitore, entro il termine massimo di 60 giorni dal ricevimento degli stessi, le proprie determinazioni, a mezzo lettera raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata (PEC). Ulteriori dettagli sulla procedura di reclamo sono disponibili alla pagina *internet*: www.fabricasgr.com/reclami.

Altre informazioni

Gli investitori hanno il diritto, in base alla normativa vigente, di ricevere copia gratuita della seguente documentazione: Regolamento del Fondo, Documento di Offerta, relazione annuale e semestrale del Fondo; prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote di partecipazione e del valore complessivo del Fondo; relazioni di stima ed atti di origine dei beni del Fondo. Su richiesta del singolo investitore e a spese di quest'ultimo, la SGR fornisce le ulteriori informazioni relative al Fondo che ciascun investitore ragionevolmente richieda di volta in volta.