

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 Socrate, gestito da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (Codice ISIN: IT0004027071) 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. 3 del 05-03-2021.

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

COS'È QUESTO PRODOTTO?

Tipo: il fondo Socrate è un fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare a raccolta. È stato avviato il 26 marzo 2007 ed ha terminato i periodi successivi di sottoscrizione e rimborso nel 2013. A partire dal 30 gennaio 2014 il fondo è quotato presso il Mercato degli *Investment Vehicles* (MIV) di Borsa Italiana S.p.A..

Obiettivi: il fondo, attualmente in fase di smobilizzo degli *asset* in portafoglio, ha investito in immobili prevalentemente locati ad uso direzionale, ricettivo, commerciale, assistenziale e sanitario, prevalentemente ubicati nelle principali città italiane. Il fondo nasce per l'investimento collettivo di capitali a lungo termine in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Il fondo si caratterizza per una gestione professionale ed una valorizzazione degli immobili volta a favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli stessi e ripartire tra gli investitori il risultato derivante da tale gestione, principalmente ascrivibile al reddito da locazione ed alla cessione finale degli *asset* in portafoglio.

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto: in data 31/12/2013 si è chiuso il sesto ed ultimo periodo di sottoscrizione previsto dal regolamento di gestione del fondo. Non è quindi più possibile sottoscrivere quote del fondo.

Informazioni sulla durata: la scadenza del fondo è fissata entro il 31/12/2022.

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.

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Rischio più basso ← → Rischio più alto

Il periodo di detenzione raccomandato per il fondo Socrate coincide con la durata dello stesso, pertanto fino alla scadenza fissata entro il 31/12/2022.

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto sino al 31/12/2022. Il rischio associato all'investimento nel fondo può essere significativamente maggiore rispetto a quello rappresentato dall'indicatore sintetico di rischio qualora l'investimento non sia detenuto fino alla scadenza (entro il 31/12/2022).

Il fondo è istituito in forma chiusa, pertanto non è possibile estinguere anticipatamente l'investimento. Per liquidare l'investimento prima della scadenza del fondo, l'investitore può ricorrere al mercato secondario di Borsa (MIV).

La partecipazione al fondo comporta per l'investitore rischi principalmente connessi: i) all'immobilizzazione delle somme investite per un periodo di tempo lungo, in ragione della struttura chiusa del fondo e dell'orizzonte temporale dell'investimento; e ii) al possibile decremento del valore dell'investimento, in funzione dell'andamento del valore e della redditività dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del fondo. I seguenti sono rischi specifici rilevanti per il fondo, che non sono presi in considerazione dall'indicatore sintetico di rischio: rischi connessi all'andamento a all'evoluzione del settore immobiliare; variazioni di fiscalità immobiliare; rischi connessi alla redditività degli immobili, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità).

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 le cattive condizioni di mercato influenzino 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 nei prossimi periodi di detenzione. Nello specifico trattandosi di un prodotto con scadenza entro il 31/12/2022, e quindi con un periodo di detenzione di circa due anni, gli scenari di *performance* vengono presentati, partendo dal NAV (*Net Asset Value*) della relazione periodica del fondo al 31/12/2020, alla fine del primo anno ed alla scadenza del fondo, ipotizzando un investimento di 10.000 EUR.

Gli scenari presentati mostrano la possibile *performance* dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti. Tutti gli scenari sono stati calcolati utilizzando il TIR (Tasso Interno di Rendimento) come previsto nell'ultimo *business plan* approvato; il periodo di riferimento considerato è quello intercorrente tra il 31/12/2020 e il 31/12/2022. Lo scenario di *performance* applicato al TIR del fondo utilizza quale valore di ingresso nel fondo il NAV al 31/12/2020 risultante dalla relazione periodica del fondo approvata. Gli scenari non considerano il valore e l'andamento delle quotazioni di Borsa del fondo.

- Lo scenario favorevole utilizza le ipotesi del *piano di smobilizzo* approvato, che prevede il completamento delle vendite degli *asset* in portafoglio entro il 31/12/2022 a valori di NAV. Le suddette ipotesi sono opportunamente rettificatae per tenere conto dei dati a consuntivo.

- Lo scenario moderato partendo dallo scenario favorevole, effettua lo *stress* dei valori finali di vendita degli *asset*, assumendo una variazione al ribasso del valore pari al 9,26%. Il dato rappresenta la massima variazione negativa, su due anni, registrata dall'indice generale ISI elaborato da Scenari Immobiliari (indice di riferimento del mercato immobiliare italiano) sull'arco temporale dell'intera serie storica disponibile (20 anni).
- Lo scenario sfavorevole, partendo dallo scenario favorevole, effettua lo *stress* dei valori finali di vendita degli *asset*, assumendo una variazione al ribasso del valore pari al 15,00%. Il dato rappresenta lo scostamento massimo, rispetto al prezzo di mercato degli *asset*, che l'El ritiene congruo, quando è chiamato a valutare una compravendita immobiliare. Va peraltro segnalato che, nella fase di smobilizzo finale, i fondi immobiliari quotati hanno più volte conseguito un abbattimento nei valori di realizzo anche significativamente maggiore rispetto a quello posto alla base dello scenario sfavorevole.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto l'investimento. **La performance del mercato non è stimabile in modo esatto; gli scenari presentati costituiscono una stima dei risultati possibili dell'investimento, basata su prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento, pertanto i reali ritorni potrebbero essere più bassi.**

Investimento: 10.000 EUR		1 anno (31/12/2021)	Scadenza (31/12/2022 - Periodo di detenzione raccomandato)
Scenari			
Scenario sfavorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	9.234€	8.153€
	Rendimento medio per ciascun anno	-3,91%	-9,70%
Scenario moderato	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	9.563€	8.718€
	Rendimento medio per ciascun anno	-2,35%	-6,63 %
Scenario favorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	10.034€	9.634€
	Rendimento medio per ciascun anno	0,17%	-1,85%

Gli scenari prevedono la vendita del 30% del portafoglio entro il 31/12/2021 e del 70% entro il 30/06/2022.

Il fondo è istituito in forma chiusa, pertanto non è possibile estinguere anticipatamente l'investimento. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile valore di realizzo in caso di estinzione antecedente alla fine del periodo di detenzione raccomandato. 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. 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?

I principali costi del Fondo sono rappresentati da: commissione di gestione; compenso spettante al Depositario ed all'Esperto Indipendente, costi di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione dei beni immobili in cui investe il fondo, premi assicurativi e altri costi amministrativi e gestionali, inclusi tra gli altri le spese di revisione e di certificazione delle relazioni periodiche, spese connesse al mantenimento dell'assemblea dei partecipanti, spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del fondo, oneri fiscali di pertinenza del fondo.

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. Tali costi sono coerenti con l'evoluzione temporale del *Business Plan*, secondo lo scenario moderato. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in due periodi di detenzione differenti. 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	1 anno (31/12/2021)	Scadenza (31/12/2022 - Periodo di detenzione raccomandato)
Scenari		
Costi totali	379	886
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	3,79%	4,34%*

* Tale valore tiene conto degli oneri inerenti alla dismissione finale degli *asset* del fondo.

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

Costi una tantum	Costi di ingresso	n.p	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Non sono previsti ulteriori periodi di sottoscrizione.
	Costi di uscita	n.p	Non sono previsti costi d'uscita dall'investimento alla scadenza del periodo di detenzione raccomandato.
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	0,97%	Impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti in immobili selezionati per il fondo.
	Altri costi correnti	3,36%	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.

Oneri accessori	Commissioni di performance	0%	Impatto della commissione di <i>performance</i> . Tratteniamo questa commissione dal vostro investimento se la <i>performance</i> del fondo supera il suo parametro di riferimento previsto da regolamento e pari a 1,5% oltre inflazione.
	Carried interests (Commissioni di overperformance)	0%	Impatto dei <i>carried interest</i> . Tratteniamo questa commissione se l'investimento ha ottenuto una <i>performance</i> superiore al 6%. Dopo l'uscita dall'investimento sarà effettuato un pagamento pari al 15% del rendimento in eccesso.

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

Poiché non sono previsti ulteriori periodi per richiedere il rimborso anticipato delle quote, l'investimento deve essere mantenuto sino alla scadenza naturale del fondo. È comunque possibile liquidare l'investimento prima della scadenza, tramite il mercato secondario di Borsa (Mercato degli *Investment Vehicles* - MIV) al valore di quotazione giornaliero che può differire anche sensibilmente rispetto al NAV pubblicato nell'ultima relazione periodica disponibile.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore, via raccomandata a/r, a Fabrica Immobiliare SGR, Via Nazionale 87, 00184 Roma ovvero tramite PEC al seguente indirizzo: fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it. I reclami devono spiegare in dettaglio i motivi del reclamo e del pregiudizio che deriva dalle azioni oggetto dello stesso e devono essere firmati dal mittente che sarà chiaramente identificabile.

La risposta al reclamo viene inviata tempestivamente, e comunque nel tempo massimo di 60 giorni dal ricevimento, di prassi con lo stesso mezzo utilizzato dall'investitore per l'inoltro del reclamo. Ulteriori dettagli sulla procedura di reclamo sono disponibili alla pagina *internet*: <https://www.fabricasgr.com/arbitro-per-le-controversie-finanziarie/>.

Altre informazioni

Gli investitori possono avere gratuitamente copia della seguente documentazione: relazione annuale e semestrale del fondo; prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote di partecipazione e del valore complessivo del fondo; resoconto intermedio trimestrale; relazioni di stima ed atti di origine dei beni del fondo.