

Documento contenente le informazioni chiave (KID)

SCOPO

Il presente documento fornisce le informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni di seguito riportate, prescritte per legge, 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

Nome del prodotto: Socrate - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso (Codice ISIN: IT0004027071)

Nome dell'ideatore del prodotto: Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., nella qualità di società di gestione del Fondo Socrate; www.fabricasgr.com. Per ulteriori informazioni è possibile chiamare il numero +390694516601 o inviare una e-mail a: info@fabricasgr.it.

Autorità di vigilanza: CONSOB - Commissione Nazionale per le Società e la Borsa. Autorità italiana per la vigilanza dei mercati finanziari. (sito web www.consob.it) è responsabile della vigilanza di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. in relazione al presente documento contenente le informazioni chiave.

Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. è autorizzata in Italia e regolamentata da Banca d'Italia e CONSOB.

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 20-04-2023.

Segnalazione - **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 di investimento alternativo italiano (FIA) immobiliare. 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.. Dal 2013 non è più possibile ottenere il rimborso delle quote su richiesta.

Termine: la scadenza del fondo è fissata al 31 dicembre 2023.

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 attua una forma di 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 a ripartire tra gli investitori il risultato derivante da tale gestione, principalmente ascrivibile al reddito da locazione ed alla cessione finale degli *asset* in portafoglio.

Non è prevista per Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. la possibilità di estinguere unilateralmente il prodotto prima della scadenza.

I proventi della gestione del fondo vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione della Società di gestione. I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono – su determinazione della Società di gestione – essere distribuiti negli esercizi successivi.

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto: Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica. In data 31/12/2013 si è chiuso il sesto ed ultimo periodo di sottoscrizione previsto dal regolamento di gestione del fondo. Non è più possibile sottoscrivere quote del fondo.

Depositario: State Street Bank GmbH – Succursale Italia (www.statestreet.com).

Ulteriori informazioni: Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche del fondo è possibile consultare il Prospetto, il Regolamento di Gestione, le Relazioni periodiche, disponibili gratuitamente sul sito web del fondo www.fondosocrate.it.

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, a causa di riduzione o perdita del valore degli investimenti effettuati dal fondo o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.



Rischio più basso ← → Rischio più alto

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto sino alla scadenza del fondo al 31/12/2023. 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 (cioè fino al 31/12/2023) e quindi la somma conseguita potrebbe essere minore. Il fondo è istituito in forma chiusa, pertanto non è possibile estinguere anticipatamente l'investimento. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano in generale il mercato dei fondi immobiliari quotati e in particolare il fondo Socrate possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

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, con la conseguenza che il valore dell'investimento possa ridursi a zero, non essendo offerta alcuna protezione del capitale.

I seguenti sono rischi specifici rilevanti per il fondo, che non sono presi in considerazione dall'indicatore sintetico di rischio: rischi connessi all'andamento e 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 seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla *performance* futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino negativamente la capacità del fondo di pagarvi un rendimento o un rimborso di quanto investito nel prodotto.

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*

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati (anche quelli immobiliari di riferimento e tenendo conto dei tempi del processo liquidatorio), che è incerto e non può essere previsto con esattezza. Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sui risultati passati e su alcune ipotesi di *performance* peggiore, *performance* media e *performance* migliore del prodotto. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

La tabella sottostante mostra gli importi dei possibili valori di realizzo a scadenza. Nello specifico trattandosi di un prodotto con scadenza entro il 31/12/2023, con un periodo di detenzione di un anno, lo scenario di *performance* viene presentato partendo dal NAV (*Net Asset Value*) risultante dalla relazione periodica del fondo al 31/12/2022, ipotizzando un investimento di 10.000 EUR. Lo scenario presentato mostra la possibile *performance* dell'investimento. Il calcolo è stato effettuato indicando la somma degli importi che l'investitore riceverebbe (al netto dei costi) durante il periodo di detenzione; lo scenario di *performance* è presentato anche in termini percentuali come rendimento medio annuo dell'investimento. Lo scenario di *performance* utilizza quale valore di ingresso nel fondo il NAV al 31/12/2022.

- Lo scenario favorevole prevede il completamento delle vendite degli *asset* in portafoglio entro il 31/12/2023 a valori degli immobili rilevati nell'elaborazione della Relazione al 31/12/2022.
- Lo scenario moderato partendo dallo scenario favorevole, effettua lo *stress* dei valori finali di vendita degli *asset*, assumendo una variazione al ribasso pari al 4,23%. Il dato rappresenta la massima variazione negativa, su 1 anno, registrata dall'indice generale ISI di 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*, riconosciuto congruo nella prassi valutativa dagli Esperti Indipendenti, quando sono chiamati a valutare una compravendita immobiliare.

Gli scenari non considerano il valore e l'andamento delle quotazioni di Borsa delle quote del fondo.

Periodo di detenzione raccomandato: 31 dicembre 2023		
Investimento: 10.000 EUR		
Scenari		Scadenza (31/12/2023)
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito, né una garanzia di rimborso del capitale investito. Potreste perdere il vostro intero investimento.	
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	8.244€
	Rendimento medio annuo	-17,56%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	9.201€
	Rendimento medio annuo	-7,99 %
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	9.576€
	Rendimento medio annuo	-4,24%

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 netto.

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 vendita antecedente alla fine del periodo di detenzione raccomandato.

La vostra perdita massima può essere la perdita di tutto il vostro investimento. Questo prodotto non è facilmente liquidabile.

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

Il fondo ha autonomia patrimoniale, l'eventuale insolvenza di Fabrica Immobiliare SGR non determinerebbe alcuna conseguenza patrimoniale nei confronti dell'investitore. Tuttavia, non è previsto un sistema di garanzia o indennizzo dei partecipanti.

QUALI SONO I COSTI?

La persona che fornisce consulenza sul prodotto 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

La tabella mostra gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento e dalla durata della detenzione del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento. Si è ipotizzato quanto segue:

- il prodotto abbia la *performance* indicata nello scenario moderato;
- 10.000 EUR di investimento.

	In caso di rimborso alla scadenza
Costi totali	995
Incidenza dei costi*	9,95%

(*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene alla scadenza, si prevede che il rendimento medio annuo sarà 1,96 % prima dei costi e -7,99 % al netto dei 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, costi connessi all'acquisto e vendita degli investimenti in immobili selezionati per il fondo.

Composizione dei costi

La seguente tabella presenta: (i) l'impatto dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato (a scadenza); (ii) il significato delle diverse categorie di costo.

Costi una tantum di ingresso o uscita		In caso di rimborso alla scadenza
Costi di ingresso	Non addebitiamo una commissione di ingresso.	0 EUR
Costi di uscita	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		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	3,63% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	731 EUR
Costi di transazione	2,64% 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.	264 EUR
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Tratteniamo questa commissione dal vostro investimento se la performance del fondo supera il suo parametro di riferimento previsto da regolamento e pari a 1,5% oltre inflazione.	0 EUR
Carried interest	Tratteniamo questa commissione se l'investimento ha ottenuto una performance superiore al 6%. Dopo l'uscita dall'investimento sarà effettuato un pagamento pari al 15% del rendimento in eccesso. L'importo effettivo varierà a seconda dell'andamento dell'investimento.	0 EUR

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 (31 dicembre 2023). È comunque possibile liquidare l'investimento prima della scadenza, tramite il mercato secondario di Borsa (Mercato degli *Investment Vehicles* - MIV), nei limiti di liquidità di tale mercato, 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 dovrà essere 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.fabricsgr.com/arbitro-per-le-controversie-finanziarie/>.

Altre informazioni rilevanti

Il Regolamento del fondo prevede che la SGR metta gratuitamente a disposizione degli investitori 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. Detti documenti e tutte le informazioni rilevanti del fondo sono disponibili sul sito web www.fondosocrate.it.