

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. 1 del 31-12-2017.

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..

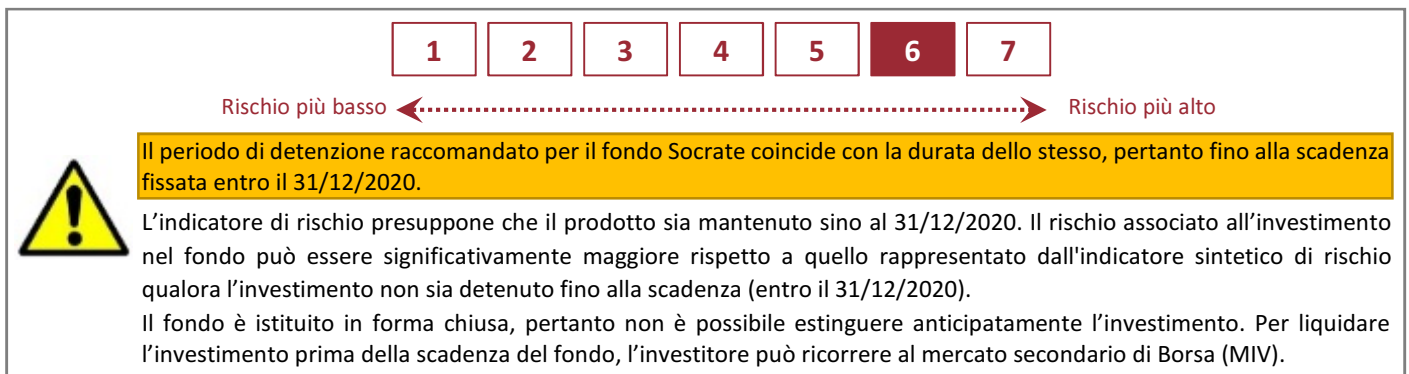
Obiettivi: il fondo, attualmente in fase di smobilizzo degli *asset* in portafoglio, ha investito in immobili prevalentemente locati ad uso direzionale, ricettivo, commerciale, assistenziale e sanitario, prevalentemente ubicati nelle principali città italiane. Il fondo nasce per l'investimento collettivo 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 31/12/2020.

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.



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 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); rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare. 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 31/12/2020, e quindi con un periodo di detenzione di tre anni, gli scenari di *performance* vengono presentati, partendo dal NAV (Net Asset Value) della relazione periodica del fondo al 30/06/2017, 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 30/06/2017 e il 31/12/2020. Lo scenario di *performance* applicato al TIR del fondo utilizza quale valore di ingresso nel fondo il NAV al 30/06/2017 risultante dalla relazione periodica del fondo approvata. Gli scenari non considerano l'andamento delle quotazioni di Borsa del fondo.

- Lo scenario favorevole utilizza le ipotesi del *business plan* approvato, che ipotizza il completamento delle vendite degli *asset* in portafoglio entro il 31/12/2019. Le suddette ipotesi sono opportunamente rettificata per tenere conto dei dati a consuntivo.
- Lo scenario moderato ritarda di un anno la vendita degli *asset* in portafoglio rispetto alle ipotesi del *business plan*.

- Lo scenario sfavorevole, partendo dallo scenario moderato, effettua lo *stress* dei valori finali di vendita degli *asset*, assumendo una variazione al ribasso di tali valori pari al 5,93%. Il dato rappresenta la massima variazione triennale negativa 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).

Gli scenari presentati sono una stima della *performance* futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento 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.

Investimento: 10.000 EUR		1 anno (31/12/2018)	Scadenza (31/12/2020 - Periodo di detenzione raccomandato)
Scenari			
Scenario sfavorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	10.095€	9.598€
	Rendimento medio per ciascun anno	0,95%	-1,63%
Scenario moderato	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	10.095€	9.999€
	Rendimento medio per ciascun anno	0,95%	-0,01%
Scenario favorevole	Possibile valore dell'investimento al netto dei costi	10.092€	10.056€
	Rendimento medio per ciascun anno	0,92%	0,22%*

* Lo scenario favorevole ipotizza la vendita degli *asset* in portafoglio entro il 31/12/2019.

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 potrebbe essere pari alla 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?

La diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield - RIY*) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi *una tantum*, correnti e accessori. Il valore è determinato a partire dallo scenario moderato (scenario di riferimento) ed è espresso come differenza tra il tasso interno di rendimento (TIR) in assenza di costi ed il tasso interno di rendimento (TIR) dello scenario di riferimento, che tiene conto di tutti i costi del fondo. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in due periodi di detenzione differenti e comprendono le potenziali penali per uscita anticipata. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Andamento dei costi nel tempo

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 (31/12/2018)	Scadenza (31/12/2020 - Periodo di detenzione raccomandato)
Scenari		
Costi totali	154€	697€
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	1,54%	3,40%*

* 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 <i>una tantum</i>	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 di uscita dall'investimento alla scadenza del periodo di detenzione raccomandato.
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	0,2%	Impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti in immobili selezionati per il fondo.
	Altri costi correnti	3,2%	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 <i>performance</i>	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.
	<i>Carried interests</i> (Commissioni di <i>overperformance</i>)	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: fabrica.immobiliare@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*: www.fabricasgr.com/a-c-f.

Altre informazioni

Gli investitori possono avere gratuitamente copia alla 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.