



Documento informativo di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

Redatto ai sensi del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018



FABRICA IMMOBILIARE

Ottobre 2022

Il presente documento è stato redatto da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito, “Fabrica SGR”, la “SGR” o, la “Società”) ai fini dell’adempimento degli obblighi informativi previsti nel Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15/02/2018 (di seguito, il “Regolamento Intermediari”).

1. LA SGR E I SERVIZI PRESTATI

Fabrica SGR ha sede legale ed operativa in Roma, in via Nazionale n. 87, codice fiscale e partita IVA 07753061006, ed è iscritta al n. 65 dell’Albo delle Società di Gestione del Risparmio - Sezione Gestori di FIA, tenuto dalla Banca d’Italia, con sede in via Nazionale, 87 - 00184 Roma. La società non fa parte di alcun gruppo bancario o industriale. Fabrica SGR ha per oggetto sociale, in via principale, la promozione, l’istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso rivolti al pubblico *retail* o riservati ad investitori professionali, indicati all’articolo 1, comma 1, lettere m-*quater* e m-*undecies* del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come di volta in volta modificato (di seguito “TUF”). Fabrica SGR si è, altresì, dotata di procedure idonee a consentire la commercializzazione diretta dei fondi riservati da essa gestiti.

Nella tabella sottostante sono indicati i fondi, allo stato, istituiti e gestiti da Fabrica SGR:

Denominazione fondo	Natura Fondo
Aristotele - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Aristotele Senior - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Cartesio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Cicerone - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto	riservato
Erasmus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Esperia - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Etrusco Distribuzione - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Healthy - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Immobiliare LTC - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto	riservato
Inarcassa RE - Fondo Comune di investimento immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto	riservato
Novello - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	retail

2. LA COMUNICAZIONE TRA LA SGR E GLI INVESTITORI

Modalità di comunicazione con la clientela

L’investitore e la Società comunicano tra loro, di norma, per iscritto ed in lingua italiana. Al riguardo si ricorda che l’indirizzo cui inviare la corrispondenza è il seguente: via Nazionale, 87 - 00184 Roma.

L’investitore può contattare la SGR anche ai seguenti recapiti: telefono n. 06.94.51.66.01; fax n. 06.94.51.66.40; e-mail: investor.relations@fabricasgr.it.

Per l’invio di comunicazioni ai partecipanti, la SGR si avvale delle modalità indicate nel relativo Regolamento del Fondo.

Trattazione dei reclami

Per eventuali reclami il sottoscrittore può rivolgersi a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., Via Nazionale n. 87 - 00184 Roma, fax n. 06.94.51.66.40, e-mail o PEC: info@fabricsasgr.it o fabricaimmobiliare.sgr@legalmail.it

La Società ha adottato idonee procedure per garantire la sollecita trattazione dei reclami presentati dagli investitori. In particolare i reclami sono trattati dalla funzione *Compliance*.

Il processo di gestione dei reclami pervenuti si conclude nel tempo massimo di 60 giorni dal ricevimento del reclamo. La procedura che Fabrica SGR segue per la gestione dei reclami prevede la partecipazione di una pluralità di strutture così da garantire che la problematica emergente dal reclamo sia adeguatamente esaminata dalle tutte le funzioni competenti.

La risposta al reclamo, in forma scritta, viene inviata tempestivamente, e comunque nei termini suddetti.

Ricorso all’Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF)

Fabrica Immobiliare SGR ha aderito all’Arbitro per le Controversie Finanziarie (di seguito “ACF”), istituito dalla CONSOB con delibera n. 19602 del 4 maggio 2016.

L’ACF è un organismo che consente all’investitore di accedere al sistema di risoluzione extragiudiziale delle controversie.

Il ricorso all’ACF è del tutto gratuito per l’investitore e prevede termini ridotti per giungere alla decisione (90 giorni dal completamento del fascicolo contenente il ricorso, le deduzioni e la documentazione prodotta dalle parti).

Potranno essere sottoposte all’ACF le controversie scaturenti tra la SGR e gli investitori riguardanti la violazione, da parte di quest’ ultima, degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza previsti nei confronti degli investitori nell’esercizio delle attività di gestione collettiva del risparmio disciplinate nella parte II del TUF, incluse le controversie transfrontaliere e le controversie oggetto del Regolamento UE n. 524/2013, in tema di risoluzione delle controversie online dei consumatori.

Il ricorso all’ACF può essere proposto quando:

- i. non siano pendenti altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie;

ii. sia stato preventivamente presentato reclamo alla SGR e sia stata fornita dalla stessa espressa risposta, oppure siano decorsi più di 60 giorni dalla sua presentazione senza che la SGR abbia comunicato all'investitore le proprie determinazioni.

Il ricorso all'ACF deve essere proposto entro un anno dalla presentazione del reclamo.

Non rientrano nell'ambito dell'operatività dell'ACF le controversie che implicano la richiesta di somme di denaro per un importo superiore ad Euro 500.000.

Si precisa che il diritto riconosciuto all'investitore di ricorrere all'ACF è sempre esercitabile anche nell'ipotesi che siano presenti nel contratto clausole di rinuncia o clausole che consentano di devolvere la controversia ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale.

Rimane fermo, in ogni caso, il diritto dell'investitore di adire il giudice competente qualunque sia l'esito della procedura di composizione extragiudiziale.

Fabrica Immobiliare SGR garantisce che gli eventuali reclami ricevuti dall'investitore, saranno sempre valutati alla luce degli orientamenti desumibili dalle decisioni assunte dall'ACF. Inoltre, in caso di mancato o parziale accoglimento di tali reclami, Fabrica Immobiliare SGR fornirà all'investitore medesimo, adeguate informazioni circa i modi ed i tempi per la presentazione del ricorso all'ACF presso la CONSOB.

Per maggiori dettagli si rinvia al sito *web* dell'ACF al seguente indirizzo: <https://www.acf.consob.it/>.

Documentazione fornita all'investitore a rendiconto dell'attività svolta

La sottoscrizione delle quote del Fondo avviene con le modalità indicate nel Regolamento.

Il partecipante al momento della sottoscrizione delle quote è tenuto a compilare e sottoscrivere il modulo di sottoscrizione, di cui riceve una copia.

Il sottoscrittore si impegna ad effettuare i versamenti relativi alle quote sottoscritte in denaro su richiesta della SGR nei modi e nei termini indicati nel Regolamento del Fondo.

La richiesta di versamento da parte della SGR e la lettera di conferma a ciascun sottoscrittore del versamento effettuato saranno inoltrate ai partecipanti secondo le modalità previste nel Regolamento.

All'esito del collocamento delle singole emissioni del Fondo, la SGR invia ai partecipanti una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, secondo le modalità indicate nel Regolamento. Fabrica SGR mette a disposizione dei partecipanti le relazioni annuali e semestrali secondo le modalità e i termini previsti nel Regolamento.

3. SALVAGUARDIA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE SOMME DI DENARO DELLA CLIENTELA

Banca depositaria

In linea con la normativa vigente, la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo immobiliare gestito da Fabrica SGR è affidata alla Banca Depositaria. La banca depositaria, in particolare:

- accerta la legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle quote del fondo e la destinazione dei redditi dello stesso;
- accerta la correttezza del calcolo del valore delle quote del fondo, oppure se incaricata dalla SGR, provvede direttamente a tale calcolo;
- accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso;
- esegue le istruzioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza;
- monitora i flussi di liquidità del fondo, nel caso in cui la liquidità non sia affidata al medesimo.

La banca depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei partecipanti al Fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi.

Separatezza patrimoniale

In base alla normativa vigente, i fondi immobiliari, o ciascun comparto degli stessi, costituiscono patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima SGR. Il Fondo risponde esclusivamente con il proprio patrimonio delle obbligazioni contratte per suo conto. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori di Fabrica SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario nell'interesse degli stessi.

Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. Alla SGR è vietato utilizzare, nel suo interesse o in quello di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

4. NATURA E RISCHI DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI

Di seguito sono riportate le informazioni inerenti tutti i Fondi immobiliari gestiti dalla SGR. Con riferimento alle caratteristiche, al funzionamento ed ai risultati specifici del Fondo di interesse del potenziale sottoscrittore si rinvia all'Allegato 1.

Qualificazione giuridica

Il fondo comune di investimento è un patrimonio autonomo e separato a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima Società, e suddiviso in quote appartenenti ad una pluralità di partecipanti. Il fondo immobiliare è un fondo chiuso, pertanto può essere sottoscritto

solo in un certo periodo ed è rimborsato alla scadenza o comunque solo a scadenze predeterminate. Gli investitori non hanno dunque il diritto di ottenere, su richiesta, il rimborso delle proprie quote in qualsiasi momento.

In base a quanto è stabilito in ciascun regolamento di gestione, i fondi immobiliari possono essere ad accumulazione dei proventi, e dunque i rendimenti sono automaticamente reinvestiti sino alla scadenza del singolo fondo, oppure a distribuzione dei proventi, per cui i risultati di gestione si distribuiscono a cadenze periodiche; possono, inoltre, incrementare il proprio patrimonio attraverso l'emissione e/o il contemporaneo rimborso di quote con scadenza prefissata (c.d. "finestre").

Fondi a raccolta e fondi ad apporto

I fondi immobiliari possono essere sottoscritti mediante versamenti di liquidità che viene investita solo in un secondo momento (c.d. fondi "a raccolta") oppure mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari (c.d. fondi "ad apporto").

Assunzione di prestiti e leva finanziaria

I fondi immobiliari possono assumere prestiti e utilizzare la leva finanziaria, come previsto dalla normativa applicabile, nei limiti indicati nel relativo regolamento di gestione. I fondi immobiliari istituiti e gestiti da Fabrica possono fare ricorso alla leva finanziaria, calcolata con il metodo degli impegni, in conformità a quanto previsto nell'articolo 8 del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, secondo i seguenti limiti:

- fondo immobiliare *retail*. Il limite di leva finanziaria è pari a 2;
- fondi immobiliari riservati ad investitori professionali. Il limite di leva finanziaria è pari a 3.

Inoltre, ove previsto dal relativo regolamento di gestione, il patrimonio dei fondi gestiti può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente per finalità di copertura.

Fondi "retail" e fondi "riservati"

I fondi immobiliari possono essere destinati al pubblico indistinto degli investitori (c.d. "Fondi Retail"), oppure essere riservati a specifiche categorie di soggetti (c.d. "Fondi Riservati").

Ai sensi della vigente normativa i fondi riservati sono quelli che possono essere sottoscritti o acquistati esclusivamente da "investitori professionali", cioè persone fisiche o giuridiche che hanno specifica competenza ed esperienza in operazioni su strumenti finanziari, pertanto i fondi riservati hanno una maggiore flessibilità regolamentare e operativa.

Orizzonte temporale

La durata dei fondi immobiliari è di medio - lungo periodo (circa 5 - 8 anni, con un massimo di 50 anni), più ulteriori tre anni (c.d. "periodo di grazia") che possono essere richiesti per lo smobilizzo dei beni.

Fattori di rischio dei fondi immobiliari

Il rischio relativo all'investimento in quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della quota, determinato dalle variazioni del valore dei beni e delle attività finanziarie in cui è investito il patrimonio del Fondo ovvero da eventuali variazioni negative dei flussi di reddito derivanti dagli investimenti del Fondo stesso. Al riguardo si fa presente che l'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento ed alla volatilità del mercato immobiliare nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento; pertanto il deprezzamento può essere determinato, tra l'altro, anche dal possibile decremento dei ricavi generati da canoni di locazione o indennità ovvero dall'incremento dei costi a carico del Fondo. Pertanto l'investimento nel Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto della sottoscrizione/acquisto delle quote.

Al riguardo si sottolinea che il patrimonio del Fondo viene investito in misura preponderante in beni immobili e che tali impieghi presentano, in via generale, elementi di rischio connessi ai fattori di seguito descritti in via esemplificativa e non esaustiva e che, in alcun modo, rappresentano un elenco tassativo di tutti i rischi che l'investimento nel Fondo può provocare o comportare:

a. Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. A tali fattori si aggiungono, con specifico riferimento ai singoli immobili presenti nel patrimonio del Fondo, rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli immobili stessi; (ii) al loro stato di conservazione; e (iii) alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuta, ad esempio, ad accadimenti naturali, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di

locazione). Il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Inoltre, nonostante il mercato immobiliare italiano sia caratterizzato storicamente da un andamento ciclico, non vi è alcuna garanzia che il *trend* di crescita registrato negli anni precedenti possa ripetersi nel corso della durata del Fondo, secondo le stesse dinamiche e con le stesse dimensioni.

Il verificarsi di alcuno dei rischi sopra descritti potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

b. Non agevole valutazione degli immobili

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari.

c. Non agevole liquidazione dei beni immobili

Lo smobilizzo dei beni immobili richiede, in generale, tempi medio-lunghi. Eventuali difficoltà nel tempestivo smobilizzo del patrimonio potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre la durata del Fondo, come eventualmente prorogata nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al cd. periodo di grazia. Tali difficoltà potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore delle quote.

d. Orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento e non agevole liquidazione delle quote

Nel valutare un investimento nelle quote, l'investitore deve tenere in considerazione che tale investimento è di lungo periodo, derivandone l'assunzione di tutti i rischi propri di tali tipologie di investimenti, tra i quali anche la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento dell'acquisto delle quote. La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo, ovvero all'eventualità che si proceda a rimborsi parziali pro quota in conformità a quanto previsto dal Regolamento. 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, corrispondente alla scadenza naturale.

Inoltre, la natura di tipo chiuso del Fondo, implica che l'investimento è da considerarsi di lungo periodo e illiquido. Salvo quanto previsto dal Regolamento, infatti, non è previsto il rimborso o il riacquisto delle Quote prima della scadenza del Fondo. In tale ottica, le prospettive di liquidabilità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo sono pertanto rappresentate a) dalla possibilità di trasferimenti di Quote a terzi, con i limiti indicati nel Regolamento, b) dall'evenienza che la SGR proceda a rimborsi parziali pro-quota, nei termini stabiliti nel Regolamento, e c) dai rimborsi parziali pro-quota eventualmente deliberati in relazione alle Quote esistenti su richiesta dei Sottoscrittori in coincidenza con l'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione, ai sensi del Regolamento. Il trasferimento delle Quote è comunque soggetto a specifiche previsioni del Regolamento e al consenso della SGR, per cui non vi è garanzia alcuna che le Quote possano essere cedute in tempi ragionevoli nemmeno sulla base di un accordo tra privati.

e. Caratteristiche e redditività dei beni immobili

Le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività ed il valore degli immobili stessi. La SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative. In questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare.

Gli immobili acquisiti nel corso della gestione del Fondo potrebbero inoltre consistere in porzioni in comproprietà con terzi ed essere gravati da contenziosi. Gli importi dovuti a titolo di IMU in relazione agli immobili che verranno acquisiti nel corso della gestione del Fondo potrebbero subire un incremento in conseguenza della facoltà riconosciuta ai Comuni di incrementare le rendite catastali.

f. Inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili

Possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati, anche determinando, ad esempio, sofferenze nelle locazioni (quali sfitti e morosità). Inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche.

g. Indebitamento del fondo e garanzie costituite sugli immobili

La SGR si avvale delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai fondi immobiliari in materia di indebitamento finanziario, nei limiti stabiliti dal Regolamento di Gestione. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario

consentirebbe di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento dei partecipanti. Peraltro, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal Fondo costituiscono un costo in grado di erodere gli utili ed i proventi remunerati dal Fondo e, conseguentemente, distribuibili ai partecipanti. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse relativi, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal Fondo.

Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del Fondo e delle relative quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del Fondo e delle relative quote.

Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse. Una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività. La SGR potrà, ove ritenuto opportuno, anche alla luce dell'andamento dei mercati di riferimento, perseguire politiche di copertura del rischio tasso d'interesse. Inoltre, data la possibile operatività del Fondo, l'investimento è esposto ai rischi associati all'insolvenza dell'emittente o a eventi connessi come il salvataggio con risorse interne (bail-in). Più in particolare, il rischio di insolvenza si può manifestare quanto il debitore non sia in grado di adempiere ai suoi obblighi di pagamento di interessi e di rimborso del capitale con ripercussioni che possono avere effetti sul valore del Fondo e delle relative quote

h. Rischio di concentrazione degli investimenti

Il Fondo è di tipo riservato e quindi, laddove espressamente previsto nel Regolamento, può investire in deroga ai limiti relativi all'attività di investimento nonché alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento tempo per tempo stabiliti dalla normativa con riguardo ai "fondi immobiliari". In particolare, il Fondo può essere investito sino a un terzo del totale dell'attivo in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie

i. Responsabilità urbanistica ed ambientale

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

j. Eventi naturali e/o accidentali

E' possibile il verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi;

k. Rischio di sostenibilità

Esprime il rischio che si verifichi un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di *governance* che potrebbe provocare un significativo impatto negativo - effettivo o potenziale - sul valore dell'investimento.

Per le informazioni di dettaglio in merito ai rischi specifici cui è esposto il Fondo di interesse del potenziale sottoscrittore, si rinvia all'Allegato 2.

5. COSTI E ONERI CONNESSI AI FONDI DI FABRICA SGR

Per ogni informazione di dettaglio riguardante costi ed oneri a carico dei partecipanti e a carico dei Fondi gestiti, si rimanda al Regolamento e al Documento d'offerta del Fondo specifico, nonché all'Allegato 3 al presente Documento Informativo. La commercializzazione delle quote del Fondo avviene senza oneri o spese aggiuntivi rispetto a quelli ivi indicati.

L'investitore ha la possibilità di ottenere, previa specifica richiesta scritta in tal senso, maggiori dettagli relativamente ai costi ed agli oneri del Fondo. La SGR fornirà tali informazioni su supporto duraturo ovvero mediante sito *Internet*.

6. SINTESI DELLA *POLICY* IN TEMA DI GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSI

Fabrica SGR ha adottato una politica di gestione delle circostanze che generano o che potrebbero generare un conflitto di interessi che, se non adeguatamente identificato e gestito, potrebbe risultare pregiudizievole per i fondi da essa gestiti, secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF, emanato dalla Banca d'Italia il 5 dicembre 2019 e successive modifiche e integrazioni (d'ora in poi anche "Regolamento Governo Societario").

Individuazione dei conflitti di interessi

Nell'identificazione delle circostanze tali da far sorgere un conflitto di interessi, la SGR considera le situazioni che danno origine ad un conflitto fra:

- (a) gli interessi della SGR, gli interessi di uno o più clienti ed i doveri della SGR nei confronti dei fondi gestiti;
- (b) gli interessi di due o più fondi in gestione.

A tal fine la SGR pone particolare attenzione a quelle situazioni in cui essa, un soggetto rilevante, una persona avente un legame di controllo diretto o indiretto con la SGR, o uno o più clienti:

- possano realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria a spese del fondo;
- abbiano, nel risultato del servizio di gestione collettiva o dell'operazione disposta per conto del fondo, un interesse distinto da quello del fondo medesimo;
- abbiano un'utilità finanziaria o di altra natura a privilegiare gli interessi dei clienti o di altri fondi rispetto a quelli del fondo interessato;
- ricevano o possano ricevere, da soggetti diversi dagli investitori, incentivi in connessione con la prestazione del servizio di gestione collettiva, sotto forma di denaro, beni o servizi, diversi e ulteriori rispetto ai compensi normalmente percepiti per il servizio.

Si precisa che per "soggetto rilevante" si intende il soggetto appartenente a una delle seguenti categorie:

- i) i componenti degli organi aziendali, soci che in funzione dell'entità della partecipazione detenuta possono trovarsi in una situazione di conflitto di interessi, dirigenti o promotori finanziari dell'intermediario;
- ii) dipendenti dell'intermediario, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo dell'intermediario e che partecipino alla prestazione di servizi di investimento e all'esercizio di attività di investimento da parte del medesimo intermediario;
- iii) persone fisiche che partecipino direttamente alla prestazione di servizi all'intermediario sulla base di un accordo di esternalizzazione avente per oggetto la prestazione di servizi di investimento e l'esercizio di attività di investimento da parte del medesimo intermediario.

Al fine di disciplinare nel migliore interesse degli investitori i conflitti di interessi che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi da essa gestiti, nonché i partecipanti ai fondi stessi, la strategia di gestione dei conflitti di interessi adottata dalla SGR si articola nelle seguenti fasi: individuazione delle situazioni di potenziale conflitto di interessi, analisi delle situazioni di potenziale conflitto di interessi ed attivazione dei presidi operanti per il compimento di operazioni in conflitto di interessi.

In occasione dell'istruttoria relativa a:

- i) l'affidamento di incarichi in *outsourcing*e/o stipula di convenzioni;
- ii) le operazioni di conferimento, acquisto o cessione di beni immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari direttamente o indirettamente effettuate;
- iii) gli altri atti od operazioni poste in essere dalla SGR, quest'ultima acquisisce specifiche informazioni sulla controparte contrattuale al fine di verificare l'esistenza o meno di situazioni di potenziale conflitto di interessi.

Individuata la situazione di potenziale conflitto di interessi anche attraverso ulteriori approfondimenti e l'eventuale supporto delle strutture aziendali competenti, la SGR applica con riferimento a ciascuna tipologia di operazione i presidi imposti dalla normativa tempo per tempo vigente nonché quelli derivanti dalla *governance* interna.

Al fine di facilitare l'individuazione di conflitti, la SGR ha, inoltre, predisposto una mappatura delle situazioni di potenziale conflitto di interessi suscettibili di emergere nel corso dell'operatività della SGR; tale mappatura viene tenuta costantemente aggiornata con una revisione almeno annuale della stessa.

La SGR si è altresì dotata di un'apposita procedura volta a disciplinare le operazioni di investimento e disinvestimento che coinvolgono più fondi gestiti.

Ai sensi dell'art. 35 del Regolamento Delegato (UE) 231/13, la SGR tiene un registro aggiornato periodicamente, nel quale annota tutte le situazioni in cui è sorto o poteva sorgere un conflitto di interessi rilevante.

Eventuali aggiornamenti della politica di gestione dei conflitti di interessi sono pubblicati tempestivamente sul sito www.fabricasgr.it, senza l'obbligo per la SGR di informare preventivamente gli investitori.

L'investitore ha la possibilità di ottenere, previa specifica richiesta scritta in tal senso, maggiori dettagli relativamente alla politica di gestione dei conflitti di interessi adottata dalla SGR. La SGR fornirà tali informazioni su supporto duraturo ovvero mediante sito Internet.

7. Sintesi della *policy* relativa alla trasmissione degli ordini e delle operazioni su strumenti finanziari

La SGR ha altresì adottato un'apposita procedura per l'esecuzione e trasmissione degli ordini su strumenti finanziari, al fine di ottenere il miglior risultato possibile per conto degli organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti (OICR), i cui tratti essenziali si riportano di seguito.

Inquadramento della strategia di trasmissione degli ordini con riferimento all'operatività propria della SGR

Si fa anzitutto presente che la SGR non svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini impartiti per conto degli OICR gestiti, ma si limita a trasmettere ordini per conto degli stessi. La SGR, pertanto, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, agisce come "trasmettitore di ordini", avvalendosi al riguardo di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto dei criteri di seguito illustrati, per l'esecuzione degli ordini impartiti.

Si evidenzia che la strategia descritta di seguito si applica esclusivamente alla trasmissione di ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti dalla SGR. Di contro, la strategia di trasmissione degli ordini non si applica all'attività caratteristica dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR, che ha ad oggetto l'investimento in beni immobili e diritti reali immobiliari.

Principi

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto degli OICR gestiti, trasmette ordini a terze parti (di seguito i "negoziatori") per la loro esecuzione. La SGR ha quindi definito una strategia di trasmissione allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile per i fondi gestiti.

Fattori di esecuzione

Ai fini della trasmissione a soggetti negozianti degli ordini su strumenti finanziari per conto dei fondi gestiti, la SGR prende in considerazione i seguenti fattori allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile: prezzo, costi, rapidità e probabilità di esecuzione e di regolamento, dimensioni e natura dell'ordine e qualsiasi altro fattore pertinente ai fini dell'esecuzione dell'ordine.

A tali fattori la SGR attribuisce un'importanza relativa, prendendo in considerazione:

- a. gli obiettivi, lo stile di esecuzione, la politica di investimento e i rischi specifici dei fondi gestiti, come indicati nel prospetto informativo ovvero, in mancanza, nel regolamento di gestione;
- b. le caratteristiche dell'ordine;
- c. le caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto dell'ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- d. le caratteristiche dei soggetti ai quali l'ordine può essere diretto.

Trasmissione degli ordini e selezione dei soggetti negozianti

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile, quando trasmette ai negozianti ordini per conto dei fondi gestiti ai fini della loro esecuzione. A tale scopo, la strategia adottata dalla SGR identifica, per ciascuna categoria di strumenti finanziari, i soggetti negozianti ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione di questi ultimi; ciascuno dei negozianti selezionati per singola categoria di strumenti finanziari ha una strategia di esecuzione compatibile con l'ordine di importanza dei fattori individuati dalla SGR sulla base di quanto indicato di seguito.

Nella selezione dei negozianti la SGR valuta anche se ciascuno di questi:

- a) sia soggetto alla disciplina sulla *best execution* di cui al Regolamento Intermediari o comunque della direttiva 2014/65/UE;
- b) sia disposto ad obbligarsi contrattualmente all'adempimento della disciplina sulla *best execution* del Regolamento Intermediari o comunque della direttiva 2014/65/UE;
- c) nei casi di cui alle lett. a) e b) possa dimostrare un'elevata qualità di esecuzione della tipologia di ordini che la SGR normalmente le trasmette.

Nel selezionare i negozianti a cui trasmettere gli ordini, si terrà conto anche di ulteriori elementi di valutazione quali la struttura organizzativa, la qualità ed efficienza dei servizi forniti, la qualità e quantità delle informazioni sull'esecuzione, la possibilità di accedere al mercato primario, la solidità patrimoniale del negoziante, ecc.

Ognuno dei criteri descritti concorre a definire la valutazione complessiva di ciascun negoziante ai fini della sua eventuale selezione e del conseguente inserimento nella strategia di trasmissione.

Monitoraggio e riesame

La SGR sottopone a monitoraggio l'efficacia delle misure di esecuzione degli ordini su strumenti finanziari e delle strategie adottate e, se del caso, corregge eventuali carenze; inoltre, riesamina le misure di esecuzione su strumenti finanziari e le strategie adottate con periodicità almeno annuale e, comunque, quando ritenuto opportuno al verificarsi di circostanze rilevanti tali da influire sulla capacità di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per gli investitori.

8. Sintesi della *policy* in tema di esercizio dei diritti amministrativi inerenti gli strumenti finanziari

La SGR si è dotata di un'apposita procedura (di seguito, la "*Policy*") per gestire l'esercizio dei diritti di voto inerenti gli strumenti finanziari o le altre partecipazioni in cui è investito il patrimonio dei FIA gestiti dalla stessa SGR.

Ai sensi dell'articolo 37 del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013:

(i) la SGR ha elaborato strategie adeguate ed efficaci per determinare quando e come vadano esercitati i diritti di voto detenuti nel portafoglio del FIA gestito, a esclusivo beneficio del FIA e dei suoi investitori;

(ii) la strategia in questione definisce misure e procedure per: (a) monitorare le pertinenti operazioni sul capitale, (b) assicurare che i diritti di voto siano esercitati conformemente agli obiettivi e alla politica di investimento del FIA interessato e (c) prevenire o gestire ogni conflitto di interesse risultante dall'esercizio dei diritti di voto;

(iii) una sintesi delle strategie e i dettagli delle misure adottate sulla base di dette strategie sono messi a disposizione degli investitori su loro richiesta.

La *Policy*, pertanto, definisce e disciplina il processo di partecipazione nelle assemblee ordinarie e straordinarie degli azionisti, obbligazionisti e partecipanti delle società o degli OICR partecipati dai FIA gestiti, nonché il relativo esercizio dei diritti di voto inerente agli strumenti finanziari, allo scopo di assicurare l'esercizio di tali diritti nell'interesse esclusivo dei FIA e dei relativi partecipanti.

9. Disciplina sugli incentivi riguardanti il servizio di gestione collettiva

La SGR non può, in relazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva, versare o percepire compensi o commissioni oppure fornire a terzi o ricevere da terzi prestazioni non monetaria salva l'ipotesi in cui non ricorrano le condizioni previste dall'articolo 24 del Regolamento (UE) n. 231/2013 e all'art. 104 del Regolamento Intermediari. La SGR non ha, in ogni caso, stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a carico / a favore della SGR medesima in relazione alla gestione del Fondo.

10. Trasparenza delle politiche in materia di rischio di sostenibilità

Per rischio di sostenibilità si intende un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, qualora si verificasse, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento. Fabrica Immobiliare SGR intende adeguarsi al quadro mondiale per lo sviluppo sostenibile definito dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite indirizzando le proprie scelte di investimento verso obiettivi di sviluppo di sostenibile.

Coerentemente con questa visione di integrazione delle tematiche ESG all'interno della gestione della SGR e del portafoglio investimenti, Fabrica ha intrapreso nel corso del 2020 un percorso per rafforzare il proprio impegno in ambito di sostenibilità anche attraverso la partecipazione di alcuni fondi gestiti al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB): standard globale per il benchmarking e il reporting di aspetti ESG per società immobiliari, fondi, sviluppatori e investitori che operano direttamente nel settore Real Estate.

Fabrica, in linea con i principali standard di riferimento nazionali ed internazionali, si impegna a considerare, laddove possibile, principi ESG nelle proprie scelte di investimento al fine di cercare di orientare tali scelte verso valutazioni che tengano in considerazione anche criteri ambientali, sociali e di governance, in linea con le più aggiornate richieste normative. Tale processo si riflette nel modus operandi della SGR nella gestione dei FIA, con riferimento ai Fondi di *Social Impact Real Estate Investing* caratterizzati da una forte valenza sociale come il *Social Housing*, lo *Student Housing* e le Residenze Sanitarie Assistenziali.

Fabrica Immobiliare SGR considera di fondamentale importanza l'integrazione dei fattori ESG nel proprio processo di investimento nella convinzione che questi elementi, oltre a favorire uno sviluppo economico e sociale sostenibile, possano contribuire positivamente ai risultati finanziari dei portafogli dei clienti riducendone, al contempo, i rischi.

Fabrica si impegna a sviluppare costantemente il proprio *framework* complessivo in ambito ESG, in funzione delle evoluzioni che interesseranno i propri processi aziendali, nonché gli investimenti che saranno posti in essere. In particolare la Società si impegna:

- Per tutti i FIA gestiti, a valutare il profilo di sostenibilità mediante un apposito *set* di indicatori quali-quantitativi di prossima implementazione;
- Per i FIA i cui regolamenti di gestione o statuti prevedono una strategia ESG esplicita, ad adottare ulteriori criteri e strumenti di individuazione, implementazione e monitoraggio specifici, per quanto riguarda sia obiettivi che risultati di performance ESG.

Gli esiti del monitoraggio dei singoli FIA saranno altresì illustrati agli Investitori, ove previsto, secondo le modalità informative previste dal regolamento di gestione del relativo FIA.

Fabrica esplicita la propria strategia di investimento responsabile all'interno del documento «Politica di Sostenibilità»; si rimanda alla lettura del citato documento per ulteriori dettagli in merito alle modalità di integrazione dei rischi di sostenibilità nelle decisioni di investimento. Copia della Politica di Sostenibilità è disponibile sul sito internet della società al seguente link: www.fabricasgr.com/approccio-esg/.

11. Dichiarazione circa la mancata considerazione degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità

La Società, in ottemperanza all'art. 4 del Regolamento UE 2019/2088 ("SFDR") relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, ha deciso di adottare un approccio di "explain" alla considerazione dei principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità ESG (*Environment, Social, Governance*).

La Società comunica che sebbene, in linea generale, nelle proprie decisioni di investimento tenga in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità, la stessa allo stato attuale, non è in grado di fornire l'informativa di cui all'art. 4, comma 1, lett. a), della SFDR, come dettagliata all'art. 4, comma 2, della SFDR. Ciò in ragione della circostanza che, al momento, non è stato possibile individuare, prioritizzare e, dunque, misurare in maniera oggettiva i principali effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (i.e. le problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva), stante la mancata definizione di indicatori e metriche puntuali mediante i quali verificarne il grado di probabilità della manifestazione nonché l'intensità e l'eventuale carattere irrimediabile.

La Società mantiene un approccio proattivo nella definizione degli indicatori e metriche con cui determinare i sopra menzionati impatti negativi, monitorando anche l'evoluzione delle disposizioni normative di riferimento. Sarà cura della SGR fornire tempestivamente aggiornamenti su tale aspetto.

12. Trasparenza delle politiche di remunerazione e incentivazione relativamente all'integrazione dei rischi di sostenibilità

La Politica di Remunerazione di Fabrica è uno strumento fondamentale a sostegno delle strategie di medio e lungo termine della SGR ed è pensata con la finalità di:

- Creare valore nel tempo e perseguire una crescita sostenibile per gli azionisti, per il personale e per gli investitori;
- Attrarre, motivare e trattenere il personale, creando senso di identità e sviluppando una cultura legata alla *performance* e al merito;
- Promuovere una sana ed efficace gestione dei rischi e scoraggiare un'assunzione di rischi non coerente con i profili di rischio e il regolamento dei FIA gestiti e della SGR;
- Assegnare al personale, ove necessario, obiettivi specifici coerenti con gli obiettivi, i valori e gli interessi della Società e degli investitori dei FIA dalla stessa gestiti, prevedendo in ogni caso misure intese ad evitare conflitti di interesse.

Fabrica si impegna per assicurare la considerazione di aspetti ESG da parte del suo personale attraverso l'adozione di un sistema di incentivazione che lega la remunerazione anche ad obiettivi di sostenibilità. Fabrica ritiene infatti che tali obiettivi possano influire positivamente sulla realizzazione dei propri obiettivi strategici e per tale ragione ne incentiva il raggiungimento prevedendo la futura implementazione di parametri e/o obiettivi di sostenibilità cui legare la remunerazione variabile.

Roma, lì

Per ricevuta
