

## DOCUMENTO CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE – FONDO I-TOR

### SCOPO

Il presente documento contiene informazioni relative a questo prodotto di investimento (il “Documento”). Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, 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 valutarlo anche in relazione ad altri prodotti di investimento.

### PRODOTTO

Il **Fondo I-Tor** (il “Fondo” o “I-Tor”), **classe di quote B1** – Codice ISIN IT0005600371, è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito e gestito da Real Estate Asset Management Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (“**REAM SGR**” o “**REAM**” o la “**SGR**”), sito web <https://www.reamsgr.it/>. Per ulteriori informazioni potrete chiamare il numero 011 5623089 o inviare una e-mail all’indirizzo [reamsgr@reamsgr.it](mailto:reamsgr@reamsgr.it). L’autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il Documento è la Consob. Il Documento è stato redatto in data 08/10/2024.

### **STATE PER ACQUISTARE UN PRODOTTO CHE NON È SEMPLICE E PUÒ ESSERE DI DIFFICILE COMPrensIONE**

### Cos’È QUESTO PRODOTTO?

**Tipo:** I-Tor è un Fondo comune di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso riservato, di diritto italiano. Il fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.

**Obiettivi:** Scopo del Fondo è gestire professionalmente e valorizzare il patrimonio del Fondo, inteso come l’insieme delle sue attività, al fine di accrescere nel tempo il valore delle Quote e ripartire tra i Partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti, in maniera frazionata.

**Attività di investimento sottostanti:** Ai sensi del Regolamento di gestione, il Fondo è investito in beni immobili, in diritti reali immobiliari ed eventualmente in partecipazioni di società immobiliari idonei a consentire lo scopo del Fondo, ossia la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo relative a beni immobili da riqualificare, restaurare e/o trasformare. Gli investimenti immobiliari possono avere finalità di detenzione, risanamento, recupero, ristrutturazione, restauro, riconversione, frazionamento, valorizzazione e rivendita.

**Rapporto tra il rendimento del Fondo e le attività di investimento:** Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore degli investimenti sottostanti. Il rendimento del Fondo è legato in via principale ai valori di dismissione degli attivi immobiliari. Ai fini della determinazione del valore delle attività immobiliari, la SGR si avvale del supporto di Esperti Indipendenti, come meglio definiti all’art. 9 del Regolamento, nominati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Il valore unitario della quota di partecipazione al Fondo è calcolato una volta ogni semestre dalla SGR ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo, diviso per il numero di quote emesse (per la classe di quote in oggetto).

**Principali fattori da cui dipende il rendimento:** Il rendimento del Fondo dipende dalle tempistiche relative alla realizzazione dell’intervento e dai valori di dismissione degli attivi immobiliari in portafoglio. I valori di realizzo del patrimonio immobiliare dipendono a propria volta da diversi fattori, tra i quali, in particolare: (i) l’andamento del mercato immobiliare, tenuto altresì conto dell’attuale situazione geo-politica che costituisce un rilevante fattore di potenziale instabilità del quadro macro-economico e finanziario ed i cui effetti sul rendimento del Fondo non possono essere previsti né quantificati; (ii) l’ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative per i progetti di valorizzazione/riqualificazione/restauro/trasformazione degli asset e (iii) le caratteristiche delle offerte di acquisto del patrimonio immobiliare eventualmente ricevute. Ulteriori elementi possono essere individuati in fattori legati a eventi locali, regionali o globali come guerre, terrorismo, diffusione di future epidemie o circostanze con impatti sulla salute pubblica e/o ulteriori eventi straordinari ed imprevedibili. Tali contingenze potrebbero aumentare significativamente altri rischi politici, sociali o economici preesistenti, in alcuni Paesi o a livello globale, le cui ripercussioni sul rendimento del Fondo non possono essere quantificate.

**Modalità di determinazione del rendimento:** Il rendimento del Fondo è influenzato principalmente dai valori e dalla tempistica di vendita degli asset. Sono considerati proventi distribuibili, della gestione del Fondo gli utili d’esercizio, al netto delle plusvalenze non realizzate e incrementati delle minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento (o nell’eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) e comprensivi delle plusvalenze e delle minusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento (o nell’eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dalla relazione di gestione del Fondo. I proventi degli investimenti sono distribuiti sotto forma di dividendi.

**Durata del prodotto:** Il Fondo ha scadenza prevista per il 31/12/2027, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi dell’articolo 31 del Regolamento e salva la facoltà della SGR di deliberare un Periodo di Proroga ed eventualmente un Periodo di Grazia secondo le modalità e alle condizioni previste dal Regolamento di gestione del Fondo.

**Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto:** il Fondo è riservato ad investitori di cui all’art. 6, commi 2-quinques e 2-sexies del TUF (“**Investitori Professionali**”), nonché a persone fisiche e giuridiche e altri soggetti che, pur non essendo Investitori Professionali, sottoscrivano o successivamente acquistino Quote per un corrispettivo non inferiore ad Euro 500.000,00 ai sensi e con le limitazioni previste dal



quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati a vostri consulenti. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere sui versamenti effettivi e sull'importo del rimborso.

#### COSA ACCADE SE LA SGR NON È IN GRADO DI CORRISPONDERE QUANTO DOVUTO?

Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza del Fondo. Dall'altro lato una eventuale insolvenza delle SGR non intaccherebbe il Fondo, tenuto conto della autonomia patrimoniale del Fondo rispetto al patrimonio della SGR.

#### QUALI SONO I COSTI

**Andamento dei costi nel tempo:** La diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield – RIY*) esprime l'impatto dei costi totali sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi *una tantum*, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti Euro 10.000,00. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

| Scenario di investimento – Euro 10.000,00 | In caso di disinvestimento dopo |        |        |
|---|---------------------------------|--------|--------|
|   | 1 anno                          | 2 anni | 3 anni |
| Costi totali (Euro)                       | 385                             | 1.012  | 1.968  |
| Impatto sul rendimento (RIY) per anno     | 4,79 %                          | 2,39 % | 2,86 % |

**Composizione dei costi:** La seguente tabella presenta: a) l'impatto per anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato; b) il significato delle differenti categorie di costi applicabili all'investimento.

|                  |                            |       |  |
|------------------|----------------------------|-------|--|
| Costi una tantum | Costi di strutturazione    | 0,7%  | Commissione per la strutturazione dell'operazione corrisposta alla SGR, calcolata come % dell'Equity sottoscritto  |
| Costi ricorrenti | Commissione di gestione    | 0,45% | Calcolata sul GAV, corrisposta alla SGR su base annua con minimo garantito pari a Euro 120.000,00  |
|                  | Commissione di sviluppo    | 1,0%  | Corrisposta semestralmente alla SGR a fronte del coordinamento e della gestione dei progetti di sviluppo immobiliare e/o ristrutturazione, pari all'1,0% dei lavori eseguiti |
| Oneri accessori  | Commissioni di performance | 30%   | Calcolato sul rendimento ulteriore inteso come il 20% del Rendimento (IRR del Fondo) eccedente il 15%  |

#### PER QUANTO TEMPO DEVO DETENERLO? POSSO RITIRARE IL CAPITALE PREMATURAMENTE? PERIODO DI DETENZIONE RACCOMANDATO: ALMENO FINO ALLA SCADENZA

La forma chiusa del Fondo comporta che il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Fondo stesso, salvo eventuali rimborsi parziali *pro-quota* disposti dalla SGR prima della scadenza o distribuzioni di proventi di gestione. Il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato tenendo conto della forma chiusa del Fondo e delle limitazioni previste in relazione al rimborso delle quote prima della data di scadenza, prevista per il 31 dicembre 2027, salva la liquidazione anticipata del Fondo e/o l'attivazione del Periodo di Proroga e del Periodo di Grazia da parte della SGR alle condizioni e secondo le modalità previste dal Regolamento del Fondo. Non è prevista la possibilità da parte dei partecipanti di richiedere il rimborso anticipato della Quota. Fermo restando quanto sopra, la SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai sottoscrittori siano integralmente rimborsate.

#### COME PRESENTARE RECLAMI?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore alla SGR, Via Alfieri 11, 10121 – Torino, per iscritto secondo una delle modalità di seguito indicate: raccomandata A/R; PEC all'indirizzo [reamsgr@legalmail.it](mailto:reamsgr@legalmail.it); e-mail all'indirizzo [reamsgr@reamsgr.it](mailto:reamsgr@reamsgr.it). I reclami si considerano validamente ricevuti dalla SGR se contengono almeno le seguenti informazioni: estremi identificativi del soggetto che presenta il reclamo; motivi del reclamo che quantifichino un pregiudizio economico; sottoscrizione del reclamo da parte dell'investitore o di un suo delegato ovvero altro elemento che consenta l'identificazione dell'investitore e la sua qualificazione di investitore al Fondo alla cui gestione ha riguardo il reclamo (es. copia del documento di identità personale dell'investitore/delega, attestazione della titolarità delle quote).

#### ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI

Ulteriori informazioni rilevanti sul Fondo I-Tor sono contenute nel Regolamento di gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet della SGR (<https://www.reamsgr.it/>).