

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'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 fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

Azioni di categoria B2 relative al Comparto 2 (il "Comparto") - Codice ISIN IT0005370892, emesse da RealStep SICAF S.p.A. ("RealStep" o la "SICAF"), con sede legale in Milano, via Varesina n. 162 (www.realstep.it), iscritta all'Albo delle SICAF di cui all'art. 35-ter del TUF al n. 17), che è anche gestore del Comparto. È possibile contattare RealStep all'indirizzo email info@realstep.it. L'autorità responsabile della vigilanza sulla SICAF per quanto riguarda il presente Documento è la Consob. Il presente Documento è stato redatto il 24 novembre 2023.

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

Cosa è questo prodotto?

<i>Tipo:</i>	Il Comparto è un fondo di investimento alternativo immobiliare (FIA) di tipo chiuso e riservato di diritto italiano. Il Comparto costituisce un patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti da quello degli altri comparti della SICAF. Con l'investimento nella SICAF l'investitore diventa azionista della Società, acquisendo i diritti patrimoniali e amministrativi relativi alla classe di partecipazione acquisita, come disciplinati ai sensi dello statuto sociale (lo "Statuto"). Copia dello Statuto è disponibile presso la sede sociale e presso il Registro delle Imprese.
<i>Obiettivi:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Il Comparto ha come obiettivo l'investimento del patrimonio in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. • I beni immobili oggetto di investimento e/o ai quali si riferiscono i diritti reali immobiliari e/o in cui risultano investite le società immobiliari saranno selezionati tra beni siti in Milano. • Il patrimonio del Comparto viene investito in progetti di "sviluppo" e "gestioni a reddito". • I progetti di sviluppo riguarderanno soprattutto la riqualificazione di aree industriali, commerciali o residenziali a forte capacità di sviluppo e valorizzazione. • Le gestioni a reddito consisteranno nella locazione degli immobili (acquisiti o sviluppati) a più locatari, in ottica di valorizzazione degli immobili nella prospettiva della successiva vendita. • Tutti i progetti intrapresi dal Comparto sono riconducibili ad una specifica operazione immobiliare rientrante in un programma di investimento unitario.
<i>Principali fattori da cui è dipendente il rendimento e attività di investimento:</i>	Il rendimento del Comparto è legato alle possibili variazioni del valore della partecipazione, determinato da eventuali variazioni del valore dei beni e delle attività finanziarie in cui è investito il patrimonio del Comparto, ovvero da variazioni negative dei flussi di reddito derivanti dagli investimenti del Comparto stesso e ai valori di dismissione degli attivi immobiliari. In virtù della natura anche di "sviluppo" dell'attività di investimento sui beni immobiliari selezionati, che richiede un certo lasso di tempo per poter beneficiare della rivalutazione del valore dei beni, una dismissione anticipata del prodotto potrebbe impedirgli di assumere un valore proporzionalmente congruo a quello che avrebbe raggiunto alla fine del periodo di detenzione consigliato, impattando la redditività dell'investimento. Nelle "gestioni a reddito" il rendimento dell'attività del Comparto dipende anche dalla capacità di affittare gli asset al miglior prezzo di mercato, dalla gestione degli incassi dei canoni da clienti anche parcellizzati e dall'impatto che i tassi di mercato possono avere sul valore degli asset al momento della rivendita. Ai fini della determinazione del valore delle attività immobiliari la SICAF si avvale del supporto degli esperti indipendenti nominati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e dello Statuto. Il valore unitario delle azioni del Comparto è calcolato dalla SICAF con cadenza almeno semestrale e comunicato ai soci entro 10 giorni dal calcolo.
<i>Modalità di determinazione del rendimento e rapporto tra rendimento e attività di investimento:</i>	<p>Annualmente la SICAF calcola in sede di redazione del bilancio di esercizio gli utili distribuibili separatamente per ciascun comparto, allocando allo stesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i ricavi di competenza; • i costi di diretta ed esclusiva competenza; nonché • i costi generali per comparto (come definiti ai sensi dell'art. 15.4 dello Statuto). <p>Gli utili distribuibili calcolati per il Comparto sono destinati alle diverse categorie di soci secondo quanto previsto dall'art. 32.7 dello Statuto. Con le stesse modalità sono ripartiti gli utili distribuibili e riserve formatesi con accantonamento di utili distribuibili in sede di liquidazione del Comparto. Per maggiori informazioni, si rinvia allo Statuto.</p>
<i>Investitore al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto:</i>	In quanto FIA riservato, l'acquisto di azioni del Comparto è consentito (oltre che agli investitori professionali) soltanto agli investitori al dettaglio che sottoscrivono azioni per un importo non inferiore alle soglie previste ai sensi dell'art. 14 del DM 30/2015, attuativo dell'articolo 39 del TUF, ovvero ai componenti dell'organo di amministrazione e i dipendenti della SICAF. Le azioni del Comparto costituiscono un investimento a lungo termine adatto ad un investitore in grado di sopportare il rischio di una perdita parziale o totale del capitale investito. Infatti, la SICAF, in quanto FIA immobiliare chiuso, non consente di ottenere il rimborso della partecipazione fino alla scadenza del termine di durata del Comparto stesso, fatta eccezione per i casi di rimborso parziale

	e recesso disciplinati ai sensi dello Statuto. La SICAF non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Comparto né la restituzione del capitale investito.
<i>Durata:</i>	Il Comparto ha una durata di 10 anni a partire dal 12 aprile 2019, salvo i casi di liquidazione anticipata dello stesso ovvero di proroga del termine di durata, come disciplinati dallo Statuto.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore sintetico di rischio (1):

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



(1) 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 dell'incapacità della SICAF di pagarvi quanto dovuto.



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino al termine di durata del Comparto, pari a 10 anni. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Non è possibile disinvestire anticipatamente. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato.

Abbiamo classificato questo prodotto a livello 6 su 7, che corrisponde alla classe seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla *performance* futura del prodotto sono classificate nel livello 6 = «è molto probabile» che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità della SICAF di pagarvi quanto dovuto. Non è possibile disinvestire anticipatamente, mentre è possibile, secondo le modalità indicate nello Statuto, cedere il prodotto: tuttavia si deve tenere in considerazione che tale opzione comporta un notevole aggravio dei rischi in capo all'investitore, sia per l'oggettiva difficoltà nell'alienare questo tipo di prodotto che per la situazione dell'investimento al momento della cessione, la quale potrebbe determinare un prezzo molto inferiore rispetto a quello di sottoscrizione.

È importante tenere in considerazione che per questo tipo di investimento non si applicano le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia.

Un altro rischio a cui si espone l'investitore è dovuto alla natura illiquida dell'investimento in un FIA chiuso, che non permette una veloce smobilizzazione della partecipazione, la quale potrebbe invece comportare costi addizionali o richiedere un eccessivo lasso di tempo, in cui si potrebbero verificare perdite aggiuntive.

La perdita massima possibile consiste nell'intero ammontare del capitale investito, eventualità insita in questa tipologia d'investimento.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla *performance* futura del mercato; pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Se la SICAF non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

Scenari di performance

Investimento: 10.000 Euro		Fine 1° anno	Dopo metà del periodo, arrotondato a fine anno più vicino	Termine del periodo del Comparto
Scenario sfavorevole (*)	Possibile rimborso al netto dei costi	0	0	0
	Rendimento medio per ciascun anno	-100,0%	-12,5%	-6,7%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	0	0	11.900
	Rendimento medio per ciascun anno	-100,0%	-12,5%	1,3%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	0	0	17.000
	Rendimento medio per ciascun anno	-100,0%	-12,5%	4,7%

(*) Lo scenario sfavorevole rappresenta gli effetti maggiormente sfavorevoli del prodotto (c.d. scenario di stress).

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi fino alla scadenza della durata del Comparto (10 anni a partire dal 12 aprile 2019), in scenari diversi, ipotizzando un investimento iniziale di 10.000 euro. Gli scenari presentati mostrano la possibile *performance* dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della *performance* del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto l'investimento. Si tenga presente che gli sviluppi futuri del mercato non possono essere previsti con precisione. Gli

scenari presentati sono, pertanto, solo un'indicazione di alcuni dei possibili risultati sulla base di valutazioni prognostiche. I rendimenti effettivi potrebbero essere inferiori.

Questo prodotto non è liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza. 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 distributore (ove presente).

Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Cosa accade se RealStep non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SICAF e/o del Comparto.

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.

Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per l'uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 euro. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Andamento dei costi nel tempo

La persona che eventualmente vende o fornisce consulenza riguardo alla vendita 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 euro	Termine del periodo del Comparto
Costi totali	1.418 euro, pari al 14,2% dell'investimento
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	24% (senza tenere conto del <i>carried interest</i>)

Composizione dei costi

La tabella riporta: (i) l'impatto annuale dei diversi tipi di costo sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione previsto; e (ii) il significato delle differenti categorie di costi.

Voci di costi		Impatto sul rendimento	Significato delle voci
Costi <i>una tantum</i>	Costi di ingresso	N/A	N/A
	Costi di uscita	N/A	N/A
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	3%	Impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto
	Altri costi ricorrenti	24%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire gli investimenti
Oneri accessori	Commissioni di <i>performance</i>	N/A	N/A
	<i>Carried interest</i> (commissioni di <i>overperformance</i>)	10%	Impatto del <i>carried interest</i>

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

Periodo minimo di detenzione: scadenza del Comparto (10 anni a partire dal 12 aprile 2019), salvi i casi di liquidazione anticipata o proroga del termine.

La forma chiusa del Comparto comporta che il rimborso delle azioni ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Comparto stesso, salvi i casi di recesso, liquidazione anticipata o proroga della durata del Comparto previsti dallo Statuto. Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Comparto o alla SICAF. Il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi anche attraverso una vendita delle azioni a terzi, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente e fatti salvi i vincoli al trasferimento delle azioni previsti dallo Statuto. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le azioni, che abbia i requisiti soggettivi previsti dallo Statuto per l'acquisto di una partecipazione nella SICAF.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami devono essere trasmessi per iscritto dall'investitore alla Direzione Amministrativa della SICAF, presso la sede della Società, per iscritto e secondo una delle modalità di seguito indicate:

- raccomandata A/R;
- PEC: realstep-spa@pec.it;
- Email info@realstep.it.

In caso si necessiti di informazioni aggiuntive si invita a consultare il sito internet www.realstep.it.

Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni sono disponibili nello Statuto, nel Documento Informativo e nel Documento di Offerta consegnato a ciascun investitore e disponibile presso la sede della Società.