

Documento contenente le Informazioni Chiave

Scopo *Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto di investimento. 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 di investimento.*

Prodotto

POLIS - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso - ISIN: IT0001426342

Istituito da **Polis Fondi S.G.R.p.A.** (la "SGR"), con sede legale e direzione generale in Via Solferino 7, 20121 - Milano. Per ulteriori informazioni contattare il numero + 39023206001 o visitare il sito *internet* www.polisfondi.it.

Con riguardo ai contenuti del presente documento, la SGR è soggetta alla vigilanza della Consob.

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 29 dicembre 2017.

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

Cos'è questo prodotto?

Tipo: "POLIS - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (il "**Fondo**") è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi della legge italiana e soggetto alla legislazione italiana.

Obiettivi: Il Fondo consente ai sottoscrittori di partecipare, in misura proporzionale al numero di quote detenute, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare.

Ciascuna quota del Fondo rappresenta una porzione del patrimonio complessivamente detenuto dal Fondo stesso, gestito dalla SGR. La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché a ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l'importo da attribuire alla SGR. Le quote del Fondo sono espresse in Euro.

Il patrimonio del Fondo è investito in beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili. Gli investimenti sono localizzati interamente in Italia. Gli immobili hanno la seguente destinazione d'uso (base di calcolo valore di mercato al 30 giugno 2017):

- Uffici: 78,47%
- Logistica: 10,55%
- Commerciale: 10,98%

Il Fondo non detiene partecipazioni e non ha stipulato finanziamenti.

Le quote del Fondo sono ammesse alla negoziazione sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana.

Il Fondo ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti può avvenire solo allo scadere della durata del Fondo. In data 23 settembre 2015, la SGR ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo, per scadenza del relativo termine di durata, a decorrere dal 31 dicembre 2015. Tenuto conto delle oggettive condizioni di mercato, peraltro, nella medesima data la SGR ha deliberato, in conformità con quanto previsto dal Regolamento di Gestione del Fondo, la proroga della durata del Fondo di ulteriori tre anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Il partecipante che non intenda attendere la liquidazione del Fondo può dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul relativo mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistarle e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo.

Investitore al dettaglio a cui è destinato: attualmente le quote del Fondo possono essere acquistate esclusivamente sul mercato secondario; l'acquisto di quote del Fondo richiede, da parte dell'investitore, una buona conoscenza del funzionamento dei mercati finanziari e dei fondi di investimento immobiliari, una pregressa esperienza su strumenti finanziari complessi, nonché la capacità di immobilizzare le somme investite per il periodo di detenzione raccomandato e di sopportare eventuali risultati negativi, anche in misura rilevante, del proprio investimento. L'acquisto delle quote del Fondo da parte degli investitori al dettaglio dovrebbe essere accompagnato da una valutazione di adeguatezza effettuata nell'ambito di un servizio di consulenza in materia di investimenti.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio

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



Rischio più basso

Rischio più alto



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino alla data di liquidazione del Fondo prevista al 31 dicembre 2018. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto a un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

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. Il Fondo è classificato al livello 6 su 7, che corrisponde alla seconda più alta classe di rischio. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Il prodotto comporta un rischio di liquidità, legato al fatto che il rimborso dell'investimento può avvenire solo allo scadere della durata del Fondo ovvero attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione con una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo medesimo.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato: pertanto, potreste perdere il Vostro investimento o parte di esso. Se non fossimo in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere l'intero investimento.

Scenari di performance

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi previsti a scadenza del Fondo in scenari diversi, ipotizzando un investimento di 10.000 Euro all'ultimo valore patrimoniale della quota disponibile. Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti. Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base delle 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 il prodotto. Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza. Sarà impossibile disinvestire anticipatamente oppure sarà possibile farlo soltanto pagando un costo elevato o subendo una forte perdita. 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.

Investimento: Euro 10.000		1 anno
Scenari		
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi Rendimento medio per ciascun anno	€ 7.608 -23,92%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi Rendimento medio per ciascun anno	€ 8.953 -10,47%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi Rendimento medio per ciascun anno	€ 9.850 -1,50%

Gli scenari sopra rappresentati costituiscono una stima teorica fondata sul valore patrimoniale del Fondo (NAV). Tale stima non tiene in alcuna considerazione i prezzi di negoziazione delle quote del Fondo sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana. Si segnala, a tale riguardo, che le quote del Fondo sono negoziabili sul mercato ad un valore che potrebbe anche essere significativamente diverso rispetto al valore patrimoniale del Fondo medesimo.

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

Il Fondo costituisce un patrimonio autonomo 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 medesima società. In caso di insolvenza della SGR, dunque, gli attivi del Fondo rimangono di pertinenza dei relativi partecipanti. In caso di andamento negativo del Fondo, peraltro, l'investitore può perdere in tutto o in parte il proprio investimento. Non c'è alcuno schema di garanzia pubblico o privato che possa compensare in tutto o in parte eventuali perdite.

Quali sono i costi?

La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo a 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.

Andamento dei costi nel tempo

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 sino alla data di liquidazione. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 Euro. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Investimento: Euro 10.000	In caso di disinvestimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato
Costi totali	Euro 298
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	2,98%

Composizione dei Costi

La tabella presenta:

- l'impatto, per ciascun anno, 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 mostra l'impatto sul rendimento per anno

Costi una tantum	Costi di ingresso	0,0%	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Impatto dei costi già compresi nel prezzo.
	Costi di uscita	0,0%	Impatto dei costi di uscita dall'investimento alla scadenza.
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	0,63%	Fee di agency prevista da calcolare sul valore di cessione degli immobili.
	Altri costi ricorrenti	2,35%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti (inclusa fee di gestione e costi del Fondo così come previsti nel regolamento di gestione).
Oneri accessori	Commissioni di performance	0,0%	Si rimanda al Regolamento del Fondo al punto 13.5 lettera c.
	Carried interests (commissioni di overperformance)	0,0%	Impatto dei <i>carried interests</i> .

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

Periodo di detenzione raccomandato: 1 anno.

Per realizzare gli obiettivi di questo prodotto ti raccomandiamo di mantenere l'investimento fino alla liquidazione del Fondo. Il partecipante che non intenda aspettare tale periodo potrà dismettere il proprio investimento nel Fondo attraverso la vendita sul mercato di quotazione con una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore patrimoniale (NAV) della quota del Fondo medesimo.

Come presentare i reclami?

Eventuali reclami riguardanti il Fondo possono essere inoltrati per iscritto a Polis Fondi S.G.R.p.A., Via Solferino 7, 20121 - Milano, a mezzo fax al numero: 02.32060033, tramite e-mail all'indirizzo: sgr@polisfondi.it, PEC: polisfondisgr@legalmail.it. Per ulteriori informazioni si rinvia al sito: www.polisfondi.it.

Altre informazioni rilevanti

Il valore unitario della quota del Fondo è calcolato dividendo il valore complessivo netto del Fondo per il numero delle quote del Fondo in circolazione. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti con periodicità semestrale, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore".

Il valore al quale le quote del Fondo sono scambiate sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana è calcolato in ogni giorno di negoziazione ed è disponibile quotidianamente presso il sito *internet* www.borsaitaliana.it.

Il Regolamento di Gestione, la Relazione di Gestione, la Relazione Semestrale del Fondo sono disponibili presso il sito *internet* della SGR www.polisfondi.it.