

## Informazioni chiave per gli investitori

Il presente documento contiene le informazioni chiave di cui tutti gli investitori devono disporre in relazione a questo fondo. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni contenute nel presente documento, richieste dalla legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire la natura di questo fondo e i rischi ad esso connessi. Si raccomanda di prenderne visione, in modo da operare una scelta informata in merito all'opportunità di investire.

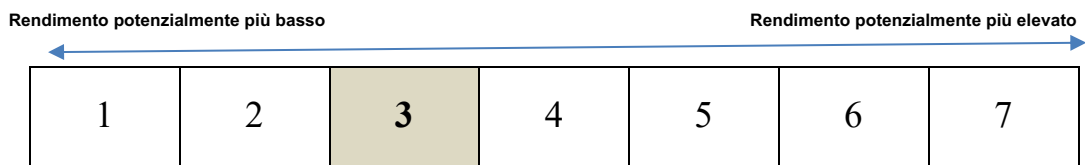
### Pendragon Fund SICAV SIF S.C.A. Real Estate Fund One

General Partner: Pendragon Management Company S.A.

#### Obiettivi e politica d'investimento

- Il fondo mira ad ottenere una crescita del capitale nel medio-lungo termine investendo direttamente e/o indirettamente (attraverso delle società di scopo) in immobili che si trovano principalmente in Europa.
- Per raggiungere questo obiettivo il fondo investe, in rispetto del principio di diversificazione indicato al paragrafo 4 della politica ed obiettivo di investimento:
  - almeno il 70% del portafoglio nel settore immobiliare
  - fino 30% in liquidità o equivalente come per esempio strumenti del mercato.
- Il fondo può detenere liquidità anche in monete diverse dall'euro se parte delle proprietà in cui investe si trovano fuori dall'area euro.
- Al fine di massimizzare il valore delle proprietà e generare reddito per gli azionisti il fondo può anche gestire direttamente le proprietà che acquisisce.
- Il General Partner del fondo è la società Pendragon Management Company S.A.
- Il GEFIA del fondo è Funds Avenue S.A. e si occupa della gestione del fondo e del rischio in linea con il prospetto informativo. La gestione del fondo è stata delegata alla società Allx Ltd.

#### Profilo di rischio e di rendimento



- Questo indicatore rappresenta la volatilità storica annua del fondo in un periodo di 5 anni e mira a consentire all'investitore di comprendere le incertezze relative alle perdite e ai profitti che possono incidere sul suo investimento.
- I dati storici utilizzati per il calcolo di tale indicatore potrebbero non costituire un'indicazione attendibile del futuro profilo di rischio del fondo.
- La categoria di rischio associata a questo fondo non è garantita e potrà cambiare nel tempo.
- La categoria 1 non garantisce un investimento privo di rischi.
- L'appartenenza del fondo alla categoria 3 è dovuta all'esposizione al mercato immobiliare, nonché ai rischi di tasso, di credito e di cambio.
- Il fondo non è a capitale garantito.

Altri rischi ai quali il fondo può essere esposto e che possono determinare un calo del valore patrimoniale netto:

- Rischi legati agli investimenti immobiliari: gli investimenti immobiliari sono soggetti a vari rischi, tra cui cambiamenti avversi delle condizioni economiche nazionali o internazionali, condizioni avverse del mercato locale, cambiamenti nell'offerta o nella domanda di immobili concorrenti, condizioni finanziarie degli inquilini, degli acquirenti e venditori di immobili, variazioni nella disponibilità di finanziamenti tramite debito, variazioni dei tassi di interesse, dei tassi di cambio, delle aliquote fiscali sugli immobili e altre spese operative, potenziali normative sul controllo degli affitti, leggi e regolamenti ambientali, leggi sulla zonizzazione e sulla pianificazione e altre norme governative e fiscali polizze, prezzi dell'energia, cambiamenti nella popolarità relativa di alcuni tipi di immobili, rischi dovuti alla dipendenza dal

flusso di cassa, rischi e problemi operativi derivanti dalla presenza di determinati materiali da costruzione, nonché cause di forza maggiore, perdite non assicurabili, guerra, terrorismo e altri fattori che esulano dal controllo del gestore.

- Valutazione degli investimenti non realizzati: non vi è alcuna garanzia che gli investimenti verranno infine realizzati per importi pari o superiori a tali valutazioni, o che le informazioni sulle performance passate basate su tali valutazioni rifletteranno accuratamente il valore di realizzo di tali investimenti.
- Rischi legati allo sviluppo immobiliare: il fondo può investire in immobili in fase di sviluppo. Lo sviluppo di nuovi progetti, la riqualificazione e i lavori di ristrutturazione importanti sono soggetti a una serie di rischi, inclusi, a titolo esemplificativo, rischi di ritardi nella costruzione (compresi rischi che esulano dal controllo del gestore, come condizioni meteorologiche o di manodopera o carenza di materiali) o significativi superamenti dei costi o forza maggiore che potrebbero aumentare i costi previsti, rischi che le proprietà non raggiungano i livelli di occupazione previsti o non sostengano i livelli di affitto previsti e rischi di inizio di nuovi progetti, come il mancato ottenimento di zonizzazione, occupazione e altri permessi finali, autorizzazioni o approvazioni governative richieste e il sostenimento di costi di sviluppo in relazione a progetti che non vengono portati avanti fino al completamento.
- Per ulteriori informazioni sui rischi si rimanda al prospetto informativo del fondo.

## Spese

Le commissioni e spese corrisposte sono utilizzate per coprire i costi di gestione del fondo, compresi i costi legati alla commercializzazione e alla distribuzione delle quote. Tali spese riducono la crescita potenziale dell'investimento.

Spese una tantum prelevate prima o dopo l'investimento	
Spesa di sottoscrizione	Fino a 5%
Spesa di rimborso	Fino a 3.00% se il disinvestimento avviene nel primo anno 1.00% 3.00% se il disinvestimento avviene dal secondo anno
Percentuale massima che può essere prelevata dal vostro capitale prima che venga investito / prima che il rendimento dell'investimento venga distribuito.	
Spese prelevate dal fondo in un anno	
Spese correnti	3.45%
Spese prelevate dal fondo a determinate condizioni specifiche	
Commissioni legate al rendimento	35% della differenza tra il valore più alto raggiunto storicamente e l'ultimo valore.

## Informazioni pratiche

- Codice ISIN LU0556125283.
- La banca depositaria del fondo è Quintet Private Bank (Europe) S.A., Lussemburgo.
- L'agente incaricato del calcolo della NAV è Amicorp Luxembourg S.A.
- Il revisore del fondo è ECOVIS IFG Audit S.A. Lussemburgo.
- Le azioni del fondo sono a capitalizzazione: i redditi generati dal fondo vengono reinvestiti.
- Gli investitori possono richiedere il riscatto delle azioni del fondo alla prossima NAV. Le NAV vengono calcolate due volte all'anno al 30 giugno ed al 31 dicembre. Il fondo ha un periodo di vincolo iniziale di 3 anni durante i quali le azioni non possono essere vendute.
- Il prospetto ufficiale del fondo può essere scaricato gratuitamente al link [www.pendragonfund.com](http://www.pendragonfund.com)
- In funzione del regime fiscale applicato, le plusvalenze e i ricavi eventualmente derivanti dal possesso di quote del fondo possono essere soggetti a tassazione. Per ulteriori informazioni al riguardo si consiglia di rivolgersi al collocatore del fondo o al proprio consulente fiscale.