

## Scopo :

Il presente documento fornisce le 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 e i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

## Prodotto :

**Nome del prodotto:** Immobiliaria Colonial SOCIMI SA A-Token

**Nome dell'ideatore di PRIIP:** Bitpanda GmbH ("Bitpanda")

**Sito web:** <https://support.bitpanda.com/hc/it/requests/new>

**Numero di telefono:** +49 30 837 98183

**Autorità competente:** Gewerbebehörde für die Stadt Wien è responsabile della supervisione Bitpanda GmbH in relazione al presente documento KID.

**Data di realizzazione:** 14/02/2024

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

## 1. Cos'è questo prodotto?

### Tipo

Il prodotto finanziario in oggetto è un contratto derivato over-the-counter (OTC) che permette una partecipazione diretta e individualizzata all'asset sottostante seguente: Immobiliaria Colonial SOCIMI SA (ISIN : ES0139140174).

### Termine

Al presente prodotto non si applicano termini o date di scadenza specifici.

### Obiettivi

Il prodotto A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA è un contratto finanziario derivato. Si tratta di un contratto di tipo "future" in cui il valore dipende dal rendimento dell'asset sottostante. Le azioni di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA rappresentano l'asset sottostante. In genere, tramite il contratto derivato OTC, l'A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA può essere acquistato in frazioni, non è quindi necessario acquistare un A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA per intero. Al momento dell'acquisto dell'A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA, il prezzo che pagherai sarà proporzionato al numero di unità desiderate, calcolate in base all'ammontare dell'investimento che vuoi realizzare e al prezzo dell'asset sottostante (in questo caso l'azione Immobiliaria Colonial SOCIMI SA) al momento dell'acquisto.

Il possesso di A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA ti consente di partecipare indirettamente e proporzionalmente alle variazioni di valore e ai dividendi delle azioni Immobiliaria Colonial SOCIMI SA. Tuttavia, è importante sottolineare che questo tipo di contratto non ti rende in alcun modo detentore delle azioni Immobiliaria Colonial SOCIMI SA in sé. In particolare, questo significa che non acquisirai alcun diritto di voto in relazione all'azione e non ti sarà assegnata alcuna quota, o frazione, delle azioni Immobiliaria Colonial SOCIMI SA. Puoi detenere A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA per un tempo indeterminato, il che significa che non c'è un termine o una data di scadenza. Puoi chiedere la liquidazione di A-Token in qualsiasi momento presentandoci una richiesta in tal senso, che noi evaderemo nel più breve tempo possibile, valutando tutte le considerazioni del caso. La risoluzione avviene sempre al prezzo di mercato corrente delle azioni Immobiliaria Colonial SOCIMI SA.

In alcuni casi eccezionali, abbiamo il diritto di (i) sospendere o interrompere la quotazione e l'acquisizione/liquidazione di A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA e (ii) risolvere il contratto relativo ad A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA da te detenuto.

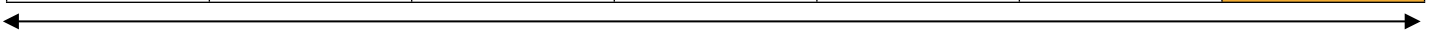
## Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto

Questo prodotto è destinato ai clienti che:

1.	vogliono fare investimenti basati su azioni, pur disponendo di risorse finanziarie limitate;
2.	vogliono fare investimenti con un'ampia diversificazione del rischio, accedendo a portafogli o asset selezionati - senza dover pagare una commissione fissa/minima, ma solo una commissione percentuale basata sull'investimento;
3.	hanno un orizzonte temporale di investimento variabile;
4.	hanno sufficienti conoscenze e/o esperienza con questo tipo di prodotto o con prodotti simili, e
5.	sono in grado di sostenere perdite che possono arrivare fino alla perdita totale dell'investimento.

## 2. Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

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



Rischio più basso

Rischio più alto



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino a alla fine del periodo di detenzione raccomandato. 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 incide 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. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 7 su 7, che corrisponde alla classe di rischio più alta. Classifichiamo tutti i derivati OTC all'interno della classe di

rischio finanziario più alto. Segnaliamo espressamente che si tratta di un prodotto illiquido, ovvero che determinano per l'investitore ostacoli o limitazioni allo smobilizzo entro un lasso di tempo ragionevole.

Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello molto alto e che è molto probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità di Bitpanda di pagarvi quanto dovuto.

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso. Se Bitpanda non è in grado di pagarvi quanto dovuto, potreste perdere il vostro intero investimento.

#### Performance Scenari

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Gli scenari riportati sono illustrazioni basate sui risultati passati e su alcune ipotesi. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Periodo di detenzione raccomandato:		5 anni	
Esempio di importo nominale (*):		EUR 10.000,00	
		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo Periodo di detenzione raccomandato
<b>Scenari</b>			
<b>Minimo</b>	<b>Non è garantito alcun ritorno minimo. Potresti perdere l'intero capitale investito.</b>		
<b>Stress</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	2.208,00 EUR	386,00 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-77,38 %	-47,76 %
<b>Sfavorevole</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	4.833,00 EUR	1.222,00 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-51,10 %	-34,25 %
<b>Moderato</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	7.579,00 EUR	3.958,00 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	-23,87 %	-16,88 %
<b>Favorevole</b>	<b>Possibile rimborso al netto dei costi</b>	11.786,00 EUR	10.977,00 EUR
	Rendimento medio per ciascun anno	17,55 %	1,88 %

Gli scenari presentati illustrano i possibili andamenti del tuo investimento; rappresentano delle proiezioni delle performance future in base ai dati passati e quindi non costituiscono un indicatore esatto delle performance future. Le performance reali potranno variare a seconda dell'andamento del mercato e di quanto a lungo manterrai nel tuo portafoglio l'investimento/il prodotto. 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. Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme e non tiene conto della situazione in cui non siamo in grado di pagarvi.

Questo prodotto non può essere liquidato facilmente. Questo significa che è difficile stimare l'importo che otterresti in caso di chiusura anticipata della posizione. Non potrai chiuderla in anticipo, se non sostenendo costi elevati o subendo una perdita che potrebbe essere pari anche al 100% dell'investimento.

\* Il calcolo si basa sul nozionale del contratto (in questo esempio EUR 10.000,00).

### 3. Cosa accade se Bitpanda non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il prodotto non è soggetto a un sistema di compensazione degli investitori o di assicurazione sul deposito. Bitpanda è l'unica controparte per le richieste di pagamento derivanti dall'A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA. Pertanto, come nostra controparte nei contratti derivati finanziari, sei esposto al rischio dell'incapacità, da parte nostra, di adempiere ai nostri obblighi ai sensi dei contratti derivati finanziari, fino a una perdita totale (ad esempio, insolvenza). Bitpanda desidera proteggere nei limiti del possibile l'utente da una possibile perdita (totale). Per questo motivo, l'utente conclude un contratto di compensazione con Bitpanda, contestualmente all'acquisto di A-Token. Come acquirente di A-Token, ricevi un pegno corrispondente all'ammontare di A-Token che possiedi sul conto titoli di Bitpanda che contiene le attività sottostanti agli A-Token. Inoltre, il conto di compensazione che fa parte del conto titoli ti è dato in pegno. In caso di mancato pagamento (ad esempio, insolvenza), il tuo credito è garantito da tale pegno. Non vi è alcun diritto alla consegna dei beni sottostanti, quanto piuttosto del valore equivalente dell'A-Token detenuto. Questo accordo di compensazione è un modo per garantire i crediti dell'utente nei confronti di Bitpanda a beneficio dell'utente stesso.

### 4. Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:

- Nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0 %). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
- EUR 10.000,00 di investimento.

	In caso di uscita dopo Periodo di detenzione raccomandato
<b>Costi totali</b>	1.117,00 EUR
<b>Incidenza annuale dei costi (**)(**)</b>	3,20% ogni anno

(\*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al -13,68% prima dei costi e al -16,88% al netto dei costi.

(\*\*) Dimostra i costi in relazione al valore nozionale del PRIIP.

Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce.

#### Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita (*)		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	L'impatto dei costi già inclusi nel prezzo pagato. L'importo che paghi se decidi di realizzare questo investimento è pari allo 05,58% più lo spread.	558,00 EUR
Costi di uscita	L'impatto dei costi già inclusi nel prezzo. L'importo ottenuto al momento della dismissione di questo investimento è pari allo 05,58% più lo spread.	558,00 EUR
Costi correnti		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	Per questo prodotto non addebitiamo alcuna commissione di gestione né costi amministrativi e operativi di altro tipo.	0,00 EUR
Costi di transazione	Per questo prodotto non addebitiamo alcuna commissione legata alle relative performance.	0,00 EUR
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Per questo prodotto non addebitiamo alcuna commissione per le transazioni.	0,00 EUR

(\*) La seguente tabella riporta il dato relativo ai costi applicati durante il fine settimana, i giorni festivi e le ore notturne (dal lunedì al venerdì, dalle ore 22:00 alle 08:30). Tali costi, possono essere inferiori se il prodotto offerto viene utilizzato durante gli orari ordinari di accesso ai servizi (dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:30 alle 22:00).

Per la creazione e l'emissione di A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA, Bitpanda addebita un sovrapprezzo dello 0,5% al prezzo di acquisizione e cessazione per ogni ordine di acquisizione e cessazione, che si riflette negli scenari di performance e nella tabella dei costi. Non saranno addebitati costi separati per l'accettazione e la trasmissione dell'A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA da parte di Bitpanda Financial Services GmbH. I prezzi di acquisto e di liquidazione possono non coincidere e differire l'uno dall'altro, con una differenza esistente (detta, "spread"). Lo spread è il prezzo di acquisto meno il prezzo di liquidazione. Gli ordini qualitativi e quantitativi più grandi possono incorrere in spread maggiori. Essi vengono stabiliti sulla base di un'offerta di prezzo individuale (detta, "request-for-quote"). Il limite superiore è sempre lo spread degli ultimi prezzi ricevuti, prima della richiesta di prezzo individuale, più l'1%. Al di fuori delle ore di negoziazione, tale spread viene raddoppiato da Bitpanda, per cui Bitpanda limita il proprio spread (raddoppio) al 3%.

In caso di pagamento dei dividendi, eventuali costi, tasse e simili saranno trasferiti e addebitati in proporzione al cliente, come parte dei dividendi. Inoltre, possono essere addebitati dei costi ulteriori per l'utilizzo della piattaforma e dei suoi servizi (ad esempio, costi di deposito, costi di trasferimento o transazione di criptovalute o altri costi di simile natura). Ciò dipende, a titolo esemplificativo, dalle modalità di deposito e di prelievo selezionate dal cliente (Bitpanda mette a disposizione anche l'opzione di deposito o prelievo gratuito), non direttamente collegato a questo prodotto.

## 5. Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Non c'è un periodo minimo oppure obbligatorio di detenzione del prodotto finanziario. Tuttavia, in generale, Bitpanda consiglia un orizzonte di investimento a lungo termine (5 anni) perché altrimenti i costi possono avere un impatto significativo sul rendimento. In linea di principio, è possibile risolvere il contratto derivato relativo ad A-Token di Immobiliaria Colonial SOCIMI SA in qualsiasi momento, alle condizioni che Bitpanda pone e purché sia pronta ad acquisirlo di nuovo. Bitpanda può sospendere le risoluzioni contrattuali, in particolare in caso di movimenti di mercato inaspettati, annunci ad hoc o altre circostanze straordinarie e non, che rendono più difficile la determinazione dei prezzi. I costi di cui sopra sono sostenuti al momento della risoluzione, non essendo applicabili ulteriori costi o penalità in caso di cessazione o risoluzione anticipata.

## 6. Come presentare reclami?

I reclami relativi al prodotto e/o al comportamento del produttore del prodotto possono essere inviati a Bitpanda GmbH, Stella-Klein-Löw-Weg 17, 1020 Vienna utilizzando il modulo di assistenza generale sulla piattaforma internet di Bitpanda (<https://support.bitpanda.com/hc/it/requests/new>) o via e-mail ([support@bitpanda.com](mailto:support@bitpanda.com)). Ulteriori informazioni sui reclami sono disponibili sulla homepage di Bitpanda ([www.bitpanda.com](http://www.bitpanda.com)).

## 7. Altre informazioni pertinenti

Ulteriori informazioni sul prodotto possono essere trovate anche sulla homepage di Bitpanda (<https://www.bitpanda.com/en/legal/documents/securities>) o sulla piattaforma Internet di Bitpanda. Si prega di notare che le ipotesi di rendimento elencate nel documento informativo essenziale sono calcolate sulla base e nel rispetto delle normative vincolanti dell'Unione Europea in materia. In alcuni casi, gli scenari elencati possono richiedere ulteriori spiegazioni o approfondimenti, per la sua corretta valutazione.