

## POG – Scheda Prodotto

**Prestito Ipotecario Vitalizio ai sensi dell'art. 11 quaterdecies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 conv. in L. 248/2005 così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 1 della L. 2 aprile 2015 n. 44, e del Regolamento emanato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 226 del 22 dicembre 2015.**

Le informazioni qui riportate sono fornite al distributore mediante invio della presente scheda con e-mail formale in esecuzione dell'accordo distributivo.

### Informazioni generali su produttore e prodotto

|   |  |
|---|--|
| <b>Produttore</b>                       | <b>Centro Finanziamenti S.p.A.</b> (di seguito " <b>CEFIN</b> " o la " <b>Società</b> ") con sede legale in Milano, iscritta all'Albo tenuto dalla Banca d'Italia ex art. 106 TUB, n. 161. La Società è soggetta alla direzione e coordinamento di Gruppo MutuiOnline S.p.A., holding del gruppo societario "Gruppo MOL" (il "Gruppo").  |
| <b>Prodotto (descrizione sintetica)</b> | I <b>Prestiti Ipotecari Vitalizi</b> (di seguito " <b>PIV</b> "), così come definiti dalla L. 248/2005 e successive modifiche e/o integrazioni, sono finanziamenti a medio e lungo termine riservati a persone fisiche con più di 60 anni di età.<br>Il finanziamento è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile residenziale di proprietà del soggetto richiedente e prevede la restituzione dell'importo erogato e dei relativi interessi (montante) a scadenza a carico degli eredi e/o aventi causa a seguito del decesso del contraente e in tutte le altre fattispecie espressamente previste dalla legge. Esso viene erogato a tasso di interesse fisso con rimborso del capitale e degli interessi a scadenza (c.d. PIV "zero coupon") |
| <b>Comitato ICAAP e Controlli</b>       | Valutazione favorevole all'offerta e distribuzione.  |
| <b>Fase di test e monitoraggio</b>      | Complessità prodotto: bassa.<br>Seppur il prodotto non sia di elevata complessità, è prevista una fase iniziale di avvio progressivo dei volumi di pratiche.<br>Il lancio del prodotto è stato preceduto da un'analisi di mercato condotta con il supporto del fornitore e partner 65Plus S.r.l., nonché dal confronto con gli operatori del settore e dai cessionari del credito secondo il <i>business model</i> caratteristico di CEFIN.<br>Il monitoraggio è svolto sulla base dei dati e delle informazioni di cui la Società dispone nell'ambito della propria operatività (es., esame dei reclami pervenuti, questionario di adeguatezza somministrato ai clienti, valutazione della frequenza degli  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>inadempimenti degli obblighi contrattuali da parte della clientela, ecc.), ed è svolto dall'area Operations di competenza.</p>   |
| <p><b>Le caratteristiche dei PIV</b></p>   |   |
| <p><b>Mercato di riferimento</b><br/>(caratteristiche del beneficiario finale e limiti) dei <b>Prestiti Ipotecari Vitalizi</b></p> | <p>Sono destinatari dell'offerta solo persone fisiche residenti in Italia che abbiano i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) età di almeno 60 anni compiuti (nessun limite di età massima);</li> <li>b) 2 richiedenti massimo per pratica;</li> <li>c) proprietà di un immobile ad uso residenziale, che sia la residenza principale del/i richiedente/i, con valore minimo (come rilevato da perizia) di € 120.000 e massimo di € 3.000.000</li> <li>d) titolari di conto corrente</li> </ul>   |
| <p><b>Mercato di riferimento</b> Prestiti Ipotecari Vitalizi <b>(Esclusioni)</b></p>   | <p>L'offerta della Società non si rivolge a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- persone giuridiche</li> <li>- persone fisiche con meno di 60 anni compiuti</li> <li>- persone fisiche non residenti in Italia</li> <li>- persone fisiche che intendano offrire in garanzia: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un immobile diverso dalla prima casa</li> <li>o Un immobile prima casa affittato o occupato da terzi a qualsiasi titolo, anche parzialmente</li> <li>o Un immobile prima casa di valore (come rilevato da perizia) inferiore a € 120.000 o superiore a € 3.000.000</li> <li>o Un immobile adibito ad uso non residenziale</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>Pricing</b></p>  | <p>Il tasso del finanziamento è esclusivamente fisso ed è determinato come tasso finito.</p> <p>Il Pricing viene gestito in rapporto al rischio, come valutato in base all'istruttoria. In merito non vengono definiti limiti vincolanti, che saranno valutati a valle di una prima fase di back-test.</p> <p>I costi indicativi del PIV sono rappresentati nel foglio informativo che il distributore deve consegnare al potenziale cliente.</p>   |
| <p><b>Importo Finanziabile</b></p>   | <p>Minimo €20.000</p> <p>Massimo determinato in base al valore dell'immobile offerto in garanzia e al LTV (<i>loan-to-value</i>) ammissibile per il/i richiedente/i, come rappresentato nel foglio informativo.</p>   |
| <p><b>Durata</b></p>   | <p>La durata non è predeterminata; il PIV si chiude solo al decesso del soggetto richiedente (o di entrambi i soggetti richiedenti, se fossero due). Nel contratto di finanziamento è indicata una</p>  |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | durata contrattuale (minimo 15 anni) rinnovabile automaticamente, salvo disdetta.  |
| <b>Garanzia</b>                  | Ipoteca di primo grado sull'immobile residenziale (e relative pertinenze) di proprietà del soggetto richiedente offerto in garanzia.   |
| <b>Polizze assicurative</b>      | <p>Il richiedente è tenuto ad assicurare l'immobile offerto in garanzia contro i rischi c.d. "scoppio e incendio", e si impegna a disporre di una copertura assicurativa idonea per tutta la durata del finanziamento. La copertura assicurativa acquistata dal cliente dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Essere fornita da una primaria compagnia assicurativa;</li> <li>• Coprire i rischi "scoppio e incendio";</li> <li>• Garantire una copertura almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile (tale valore sarà comunicato dalla Società al richiedente a seguito della perizia)</li> <li>• Avere una durata massima pari alla durata teorica del finanziamento indicata nel contratto</li> </ul> <p>In caso di delibera positiva della richiesta di finanziamento, il Richiedente dovrà sottoscrivere un apposito documento per fornire alla Società i dati su: premio pagato, la compagnia assicuratrice e la durata della polizza stipulata.</p> |
| <b>Distributore</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sito "captive": <i>in fase di progettazione</i></li> <li>• Intermediari online: <i>in fase di progettazione</i></li> <li>• Sportelli bancari di Banche convenzionate: <i>non attivi</i></li> <li>• Reti di distribuzione fisiche "terze": agenti/società di mediazione creditizia</li> </ul> <p>Tra CEFIN e il distributore viene stipulato un accordo di distribuzione che descrive, tra l'altro, le modalità e i processi distributivi.</p>   |
| <b>Modalità di distribuzione</b> | <p>Il distributore offre il prodotto sulla base del target market identificato dalla Società nella presente scheda e nell'accordo di distribuzione. Si rinvia a tali accordi per il dettaglio delle attività delegate da CEFIN a questi.</p> <p>In ogni caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Il distributore fornisce al Richiedente tutte le informazioni sul prodotto e mette a disposizione o consegna al Richiedente, a seconda del canale di riferimento (online o fisico, ove attivato), tutta la documentazione sulla trasparenza fornita da CEFIN;</li> <li>(ii) le richieste di finanziamento presentate dai Richiedenti vengono raccolte dal distributore incaricato da CEFIN;</li> </ol>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>La conclusione della fase di istruttoria, la valutazione del merito creditizio e il perfezionamento del contratto con l'erogazione del finanziamento sono di esclusiva competenza di CEFIN.</p>  |
| <p><b>Verifica delle informazioni da parte del Distributore</b></p> | <p>Ai fini di valutare se il Richiedente rispetti il target market identificato da CEFIN e possieda i requisiti necessari per accedere al PIV, il distributore deve analizzare almeno i dati anagrafici del richiedente e le caratteristiche principali dell'immobile offerto in garanzia per verificare il rispetto dei requisiti minimi. Al distributore è richiesta inoltre l'attività di identificazione del cliente.</p> |
| <p><b>Flussi informativi verso CEFIN</b></p>                        | <p>Il distributore deve offrire i PIV nel rispetto della presente scheda e dell'accordo distributivo, opportunamente motivando eventuali eccezioni nell'offerta sulla base degli interessi, degli obiettivi e delle caratteristiche dei Richiedenti e trasmettendo a CEFIN tali eccezioni motivate.</p>   |