

Goldman  
Sachs

SECURITIES DIVISION  
Securitized Products

MAGGIO 2018

# OBBLIGAZIONI GOLDMAN SACHS Settore Immobiliare

Le nuove **Obbligazioni Goldman Sachs Settore Immobiliare**, con durata 2,5 anni e denominate in Dollari Statunitensi, permettono di **partecipare alla performance del settore immobiliare**, tramite l'esposizione all'indice *Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index* (l'**Indice**). A scadenza le Obbligazioni prevedono il rimborso integrale del valore nominale maggiorato di un importo percentuale pari alla performance, se positiva, dell'Indice<sup>1</sup> o altrimenti senza alcuna maggiorazione, in caso di performance nulla o negativa dell'Indice. Tale rimborso è effettuato nella valuta di denominazione.

L'Indice punta a replicare la performance del settore immobiliare globale attraverso un portafoglio equipeso costituito da 40 Real Estate Investment Trust (REITs). L'Indice reinveste i dividendi distribuiti da ogni componente e prevede un decremento fisso del 4,75% annuo. Pertanto, il rendimento medio dei componenti dell'Indice, inclusi i dividendi reinvestiti, deve essere superiore al 4,75% annuo affinché il valore dell'Indice cresca di anno in anno.

Le Obbligazioni sono soggette al rischio di credito dell'Emittente e del Garante. Nel caso in cui l'Emittente e il Garante non siano in grado di adempiere agli obblighi connessi alle Obbligazioni, gli investitori potrebbero perdere in parte o del tutto il capitale investito.

Il rimborso del valore nominale, eventualmente maggiorato dell'importo percentuale pari alla performance, se positiva, dell'Indice, avviene nella valuta di denominazione (Dollaro Statunitense). Pertanto, il rendimento complessivo delle Obbligazioni espresso in Euro è esposto al rischio derivante dalle variazioni del rapporto di cambio tra la valuta di denominazione delle Obbligazioni e l'Euro. Ciò vuol dire che, nel caso di deprezzamento della valuta di denominazione rispetto all'Euro, l'investimento potrebbe generare una perdita in Euro.

**Prima di procedere all'investimento si invitano i soggetti interessati a leggere attentamente la documentazione per la quotazione – il prospetto di base datato 1 marzo 2018 ed i relativi supplementi (il "Prospetto di Base") approvato, ai sensi della Direttiva 2003/71/CE (la "Direttiva Prospetti"), dalla Luxembourg Commission de Surveillance du Secteur Financier (la "CSSF"), che ha effettuato le procedure di notifica di cui all'art. 98 del D.Lgs. 58/1998, ed in particolare i fattori di rischio ivi contenuti e i Final Terms relativi alla quotazione delle Obbligazioni datati 9 maggio 2018 – reperibile sul sito web [www.goldman-sachs.it](http://www.goldman-sachs.it), nonché il Documento contenente le informazioni chiave (KID) relativo alle Obbligazioni disponibile sul sito web [www.gspriips.eu](http://www.gspriips.eu). Si invita inoltre a leggere attentamente le informazioni relative all'Indice e alla relativa metodologia di calcolo disponibili sul sito web [www.euronext.com](http://www.euronext.com) e [www.reitsmarket.com](http://www.reitsmarket.com).**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EMITTENTE</b>                      | Goldman Sachs Finance Corp International Ltd., Jersey                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GARANTE</b>                        | The Goldman Sachs Group, Inc., Delaware, USA<br>Rating: A3 (Moody's) / BBB+ (S&P) / A (Fitch)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CODICE ISIN</b>                    | XS1796835475                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>VALORE NOMINALE</b>                | 2.000 USD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DATA DI EMISSIONE</b>              | 9 maggio 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>VALORE DI RIFERIMENTO INIZIALE</b> | 1.412,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DATA DI VALUTAZIONE INIZIALE</b>   | 9 maggio 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DATA DI VALUTAZIONE FINALE</b>     | 9 novembre 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DATA DI SCADENZA</b>               | 17 novembre 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AMMONTARE DI EMISSIONE</b>         | USD 50.000.000. L'Emittente si riserva il diritto di diminuire in ogni momento l'ammontare emesso cancellando il relativo ammontare di Obbligazioni che non risultassero ancora acquistate dagli investitori. Avviso di tale cancellazione delle Obbligazioni verrà dato sul sito di Borsa Italiana S.p.A. ( <a href="http://www.borsaitaliana.it">www.borsaitaliana.it</a> )                                                        |
| <b>INDICE SOTTOSTANTE</b>             | Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index (Bloomberg ticker: ERGBD Index)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>RIMBORSO A SCADENZA</b>            | 100% del valore nominale eventualmente maggiorato di un importo percentuale pari alla performance, se positiva, dell'Indice <sup>1</sup> . Il rendimento delle Obbligazioni dipenderà anche dal prezzo di acquisto e dal prezzo di vendita (se effettuata prima della scadenza) delle stesse sul mercato. Tali prezzi potrebbero differire anche sensibilmente rispettivamente dal prezzo di emissione e dall'ammontare di rimborso. |
| <b>QUOTAZIONE</b>                     | Sul Mercato Telematico delle Obbligazioni di Borsa Italiana (MOT), segmento EuroMOT. Non vi è alcuna garanzia che si sviluppi un mercato secondario liquido.                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>1</sup> La performance dell'Indice è calcolata alla data di valutazione finale e rispecchia il cambiamento percentuale del valore dell'Indice a questa data rispetto al valore di riferimento iniziale. All'eventuale maggiorazione del valore nominale corrisposta alla scadenza in caso di performance positiva dell'Indice, saranno applicate le vigenti ritenute fiscali ai sensi della normativa fiscale applicabile.



## L'indice Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index

L'Indice *Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index*, lanciato il 5 ottobre 2017, ha come sponsor Euronext® ed è costruito secondo la metodologia ideata da Reitsmarket. Euronext® è la società che pubblica l'Indice e ha l'autorità di effettuare variazioni sull'Indice che possono influenzare sia il valore delle Obbligazioni che l'ammontare di rimborso delle Obbligazioni. L'Indice è pubblicato sulla pagina Reuters <ERGBD> e pagina Bloomberg <ERGBD Index>. Ulteriori informazioni sull'Indice e sulla relativa metodologia di calcolo sono disponibili sul sito internet di Euronext® [www.euronext.com](http://www.euronext.com) e di Reitsmarket [www.reitsmarket.com](http://www.reitsmarket.com) attualmente disponibili in lingua inglese.

### OBIETTIVO

L'Indice *Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index* è un indice Smart Beta equipesato che punta a replicare la performance del settore immobiliare globale attraverso un portafoglio costituito da 40 REITs mantenendo un'allocatione geografica diversificata tra Nord America (50%), Europa (25%) e Asia/Pacifico (25%).

### METODOLOGIA DELL'INDICE

- **Selezione dei REITs:** L'universo di partenza è costituito da oltre 2.600 REITs quotati in diversi mercati globali, che vengono filtrati secondo un criterio di liquidità ed escludendo i REITs appartenenti ai Paesi Emergenti. Il filtro di liquidità consiste nell'escludere tutti i REITs il cui controvalore scambiato medio giornaliero su un periodo di sei mesi è inferiore a USD 5 milioni. In questo modo si ottiene un universo investibile di circa 280 REITs. Successivamente, attraverso un algoritmo multifattoriale sviluppato da Reitsmarket, vengono selezionati i 40 REITs (il *paniere finale*) che ottengono il punteggio più alto sulla base di cinque fattori aggregati: Valutazione, Fondamentali, Crescita, Momentum e Rischio. La selezione viene fatta assicurando al contempo la diversificazione geografica descritta nella sezione Obiettivo.
- **Equiponderazione:** A ciascun REIT incluso nel paniere finale viene assegnato uguale peso in termini percentuali. Ogni mese l'Indice viene ribilanciato con l'obiettivo di mantenere lo stesso peso per tutti i componenti.
- **Decremento:** L'Indice reinveste i dividendi distribuiti da ogni componente e stacca un dividendo teorico<sup>2</sup> fisso del 4,75% annuo, che risulta pertanto in una riduzione del valore dell'Indice dello stesso ammontare alla data di stacco del dividendo teorico. Pertanto, il rendimento medio dei componenti dell'Indice, inclusi i dividendi reinvestiti, deve essere superiore al 4,75% annuo affinché il livello dell'Indice cresca di anno in anno.



### Chi è Reitsmarket?

**Reitsmarket** è una boutique lussemburghese, focalizzata sull'analisi del mercato dei REITs, che offre servizi di:

- ✓ Ricerca quantitativa e algoritmica
- ✓ Advisory
- ✓ Smart Indexation.

### Cosa sono i REITs?

I **REITs** (Real Estate Investment Trust) sono società quotate in Borsa che possiedono beni immobiliari e/o mutui.

### PROCESSO DI SELEZIONE TITOLI



<sup>2</sup> Si noti che al dividendo teorico non corrisponde il pagamento di un dividendo reale agli investitori nelle Obbligazioni.

# OBBLIGAZIONI GOLDMAN SACHS

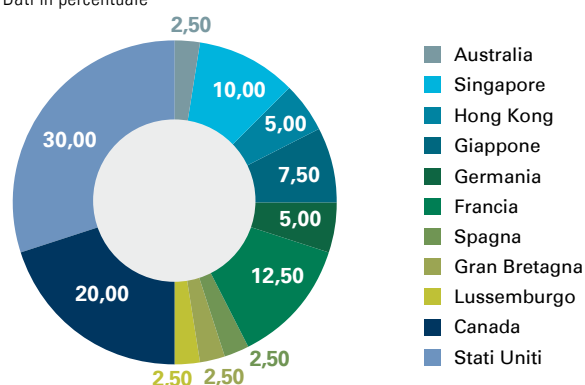
## Settore Immobiliare



### Dati dell'Indice

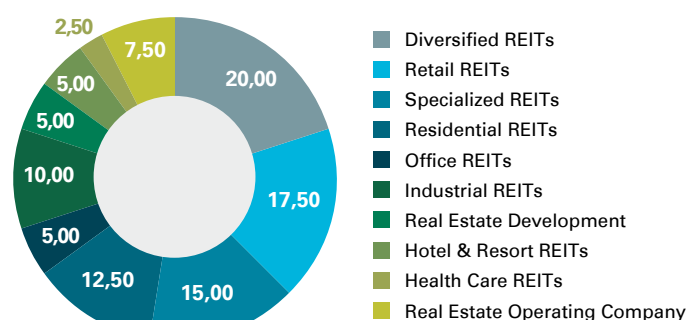
#### ALLOCAZIONE GEOGRAFICA al 30 aprile 2018

Dati in percentuale



#### ALLOCAZIONE SETTORIALE al 30 aprile 2018

Dati in percentuale



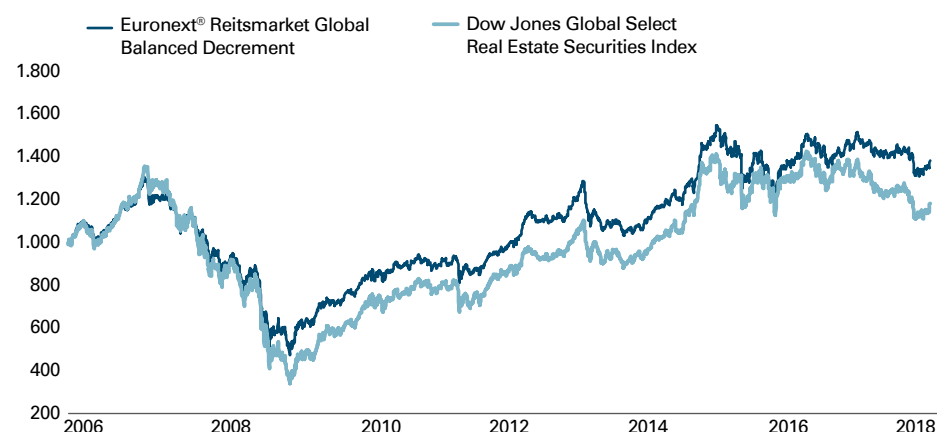
Fonte: Reitsmarket. I dati aggiornati alle date di ribilanciamento mensile sono disponibili sul sito [www.reitsmarket.com](http://www.reitsmarket.com).

#### TOP 10 COMPONENTI IN TERMINI DI LIQUIDITÀ al 30 aprile 2018

| Bloomberg Ticker | Nome                         | Nazione               | Settore                 | Controvalore medio sui 6 mesi in USD |
|------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| AMT US           | American Tower Corp          | Stati Uniti d'America | Specialized REITs       | 354.089.896                          |
| CCI US           | Crown Castle Intl Corp       | Stati Uniti d'America | Specialized REITs       | 283.660.526                          |
| EQR US           | Equity Residential           | Stati Uniti d'America | Residential REITs       | 137.126.601                          |
| WY US            | Weyerhaeuser Co              | Stati Uniti d'America | Specialized REITs       | 132.976.346                          |
| UL NA            | Unibail-Rodamco Se           | Francia               | Retail REITs            | 96.676.091                           |
| UDR US           | Udr Inc                      | Stati Uniti d'America | Residential REITs       | 57.834.175                           |
| CPT US           | Camden Property Trust        | Stati Uniti d'America | Residential REITs       | 52.871.601                           |
| 1113 HK          | Ck Asset Holdings Ltd        | Hong Kong             | Real Estate Development | 48.295.990                           |
| LAMR US          | Lamar Advertising Co-A       | Stati Uniti d'America | Specialized REITs       | 44.507.001                           |
| GLPI US          | Gaming And Leisure Propertie | Stati Uniti d'America | Specialized REITs       | 40.606.663                           |

Fonte: Reitsmarket. I dati aggiornati alle date di ribilanciamento mensile sono disponibili sul sito [www.reitsmarket.com](http://www.reitsmarket.com).

#### ANDAMENTO STORICO DELL'INDICE



Il grafico riportato a lato mostra l'andamento dell'Euronext® Reitsmarket Global Balanced Decrement Index negli ultimi 10 anni rispetto ad un indice benchmark comparabile, il Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index. La performance dell'Indice riportata nel grafico è simulata a partire dal 4 gennaio 2006 al 4 ottobre 2017 ed effettivamente realizzata dal 5 ottobre 2017.

Fonte: Bloomberg. Le performance simulate e i rendimenti passati non sono rappresentativi dei rendimenti futuri.

# OBBLIGAZIONI GOLDMAN SACHS

## Settore Immobiliare

### FATTORI DI RISCHIO

Il presente documento non contiene una descrizione completa di tutti i rischi relativi alle Obbligazioni. Si invitano gli investitori a leggere attentamente i fattori di rischio contenuti nella sezione "Risk Factors" del Prospetto di Base.

- **Rischio di credito:** quando acquistano una Obbligazione, gli investitori sono esposti al rischio che l'Emittente e il Garante falliscano o siano comunque non in grado di effettuare i pagamenti relativi alla performance e al capitale descritti in questo documento. Pertanto, nel caso in cui l'Emittente e il Garante non riescano o siano comunque non in grado di adempiere agli obblighi di pagamento ai sensi delle Obbligazioni, gli investitori potrebbero perdere fino all'intero capitale investito.
- **Rischio relativo alla valuta di denominazione:** Il pagamento del valore nominale a scadenza, eventualmente maggiorato dell'importo pari alla partecipazione alla performance dell'Indice, avviene nella valuta di denominazione (Dollaro Statunitense). Pertanto, il rendimento complessivo delle Obbligazioni espresso in Euro è esposto al rischio derivante dalle variazioni del rapporto di cambio tra la valuta di denominazione dei titoli e l'Euro. Ciò vuol dire che, nel caso di deprezzamento della valuta di denominazione rispetto all'Euro, l'investimento potrebbe generare una perdita in Euro.
- **Rischio di indicizzazione ad un sottostante:** l'eventuale maggiorazione del valore nominale a scadenza potrebbe essere

nulla, qualora il valore dell'Indice rilevato alla Data di valutazione finale risulti inferiore o pari al valore del medesimo Indice alla Data di valutazione iniziale. Il rendimento medio dei componenti dell'Indice, inclusi i dividendi reinvestiti, deve essere superiore al 4,75% annuo affinché il valore dell'Indice cresca di anno in anno.

- **Rischio relativo alla vendita delle Obbligazioni prima della scadenza:** ove l'investitore venda le Obbligazioni prima della scadenza il prezzo delle stesse potrebbe essere significativamente inferiore sia rispetto all'ammontare di rimborso descritto in questo documento che rispetto al prezzo di emissione o al prezzo pagato per tali Obbligazioni. Infatti tali prezzi, nella valuta di denominazione (Dollaro Statunitense), dipendono da vari fattori, tra i quali i tassi di interesse sul mercato, il merito creditizio dell'Emittente e del Garante e il livello di liquidità. Inoltre, si prega di notare che il rendimento delle Obbligazioni dipenderà anche dal prezzo di acquisto e dal prezzo di vendita (se effettuata prima della scadenza) delle stesse sul mercato.
- **Rischio di liquidità:** potrebbe non svilupparsi un mercato secondario liquido per le Obbligazioni. Un investitore deve essere preparato a detenere le Obbligazioni fino alla scadenza. L'Emittente potrebbe, ma non è obbligato a, negoziare le Obbligazioni per sviluppare un mercato. Nel caso in cui faccia ciò, potrebbe cessare in qualsiasi momento, senza darne avviso.

#### Disclaimer

Le Obbligazioni non sono destinate alla vendita negli Stati Uniti o a U.S. persons e la presente comunicazione non può essere distribuita negli Stati Uniti o a U.S. persons. Prima di investire, i potenziali investitori dovranno considerare l'adeguatezza al proprio profilo di investimento e, in caso necessario, consultare i propri consulenti fiscali, legali e finanziari nonché leggere attentamente i documenti per la quotazione.

Senza il nostro preventivo consenso scritto, nessuna parte di questo materiale può essere (i) copiata, fotocopiata o duplicata in qualsiasi forma e con qualsiasi mezzo o (ii) ridistribuita.

© Goldman Sachs, 2018. Tutti i diritti sono riservati.

**Goldman  
Sachs**

**SECURITIES DIVISION**  
**Securitized Products**