



**DOCUMENTO INFORMATIVO  
SULLE REGOLE IN MATERIA DI GESTIONE COLLETTIVA DEL RISPARMIO**

**(REDATTO AI SENSI DEL REGOLAMENTO  
CONSOB N. 20307 DEL 15 FEBBRAIO 2018)**

**AGGIORNAMENTO DEL 4 MARZO 2025**

## **DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. ED I PROPRI SERVIZI**

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (alternativamente la "Società" o la "SGR"), con sede in Roma, Via Mercadante n. 18, 00198, codice fiscale e partita IVA 05553101006, R.E.A. 898431, è autorizzata dalla Banca d'Italia ed iscritta al n. 18 della Sezione Gestori di FIA dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ([www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)). DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. è una società di gestione del risparmio che ha per oggetto sociale, essenzialmente, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso:

- (i) la gestione di organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR"), quali:
  - fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso, rivolti al pubblico e/o riservati come definiti dall'art. 1, comma 1, lett. m-quater) del TUF (di seguito anche "FIA immobiliari" o "FIA");
  - fondi comuni di investimento alternativi mobiliari (specializzati in particolare nell'investimento in strumenti finanziari rappresentativi di crediti derivanti da operazioni di cartolarizzazione) di tipo chiuso riservati a investitori professionali (di seguito anche "FIA Mobiliari" o "FIA"),
- (ii) la gestione, in qualità di gestore esterno di società di investimento a capitale fisso, come definite dall'art. 1, comma 1, lett. i-bis) del TUF (di seguito anche "SICAF", "FIA" o "OICR"), del patrimonio di OICR italiani ed esteri istituiti da terzi e dei relativi rischi;
- (iii) la gestione, in qualità di gestore di investimento alternativo esterno, degli investimenti, del patrimonio e dei relativi rischi di fondi di investimento alternativi lussemburghesi di tipo riservato (Fonds d'Investissement Alternatifs Réservés - RAIF), come definiti dall'art.1, paragrafo (1) della legge Lussemburghese del 23 Luglio 2016 in materia (di seguito la "Legge RAIF").

### **I FIA attualmente gestiti dalla SGR rivolti al pubblico sono i seguenti:**

- "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", istituto ai sensi dell'art. 14-bis della legge n. 86/1994;
- "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso".

### **I FIA attualmente gestiti dalla SGR riservati sono i seguenti:**

- AREEF 2 Palio – Società di Investimento per Azioni a Capitale Fisso Multicomparto"
- "Aetmosphere - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Altair- Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Alveare - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Ambiente - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "ARIES";

- "Atlantic 6 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso";
- "Club Deal";
- "DeAREIF I SICAV-RAIF";
- "Drake - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Eta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "Fondo Civitas Vitae - Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato";
- "Fondo Diamond Italian Properties - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo Diamond Core - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo Fenice - FIA Italiano Immobiliare Riservato di tipo chiuso";
- "Fondo Roma Santa Palomba SH - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato";
- "FONDO PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso";
- "Fondo Tessalo - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo ThirdEye - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo Verona Property - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato"
- "Fondo Vision - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo Y Milano - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Fondo Yielding - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "Generation Fund - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "GO Italia VI -Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "GO Italia VII-Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "GO Italia VIII-Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "HighGarden - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Housing Sociale Liguria - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "IDeA FIMIT Sviluppo - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto di Tipo Chiuso" - costituito dal Comparto Uno;
- "Juniper - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Ippocrate - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso";
- "Laurus - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";

- "Logita - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso";
- "Leone - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Lumiere - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Milan Development 1";
- "Millennium Luxury - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato"
- "Omega Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "ORSO - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Palm Partners Italy I - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Park West - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Portofino - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "RENAISSANCE - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Rho Plus - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato";
- "Senior - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "Sigma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso";
- "Spazio Industriale - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso";
- "Theta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto di Tipo Chiuso";
- "Trophy Value Added - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato".

#### **Modalità di comunicazione con la clientela**

L'Investitore (di seguito anche il "Cliente", ossia la persona fisica o giuridica in favore della quale viene prestato il servizio di gestione collettiva del risparmio) e la Società, di norma comunicano tra loro per iscritto ed in lingua italiana.

Al riguardo, si ricorda che l'indirizzo della SGR cui inviare la corrispondenza è il seguente:

Via Mercadante, n. 18, 00198 - Roma.

L'Investitore può contattare la SGR anche ai seguenti recapiti:

##### **Ufficio di Roma**

Tel: +39.06.6816.31

Fax: +39.06.6819.2090

##### **Ufficio di Milano**

Tel: +39.02.7251.71

Fax: +39.02.7202.1939

Email: [ComunicazioneStampa-re@deacapital.com](mailto:ComunicazioneStampa-re@deacapital.com)

Per l'invio di comunicazioni agli Investitori la SGR rispetta le modalità indicate nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* (PPM) o nello statuto di ciascun FIA e/o, in caso di fondi "retail" (v. *infra*), nel prospetto informativo.

Altre informazioni relative alla Società e ai servizi ed attività prestate sono reperibili sul sito internet: <http://www.deacapitare.com>.

#### **Reclami**

Eventuali reclami devono essere trasmessi per iscritto dall'Investitore alla SGR, Via Mercadante n. 18, 00198 - Roma, per iscritto e secondo una delle modalità di seguito indicate:

- raccomandata A/R;
- PEC: [deacapital-re@pec.deacapital.com](mailto:deacapital-re@pec.deacapital.com);
- fax al n. +39.06.6819.2090;
- Email: [reclami-re@deacapital.com](mailto:reclami-re@deacapital.com).

I reclami si considerano validamente ricevuti dalla Società se contengono almeno le seguenti informazioni: (i) estremi identificativi del Cliente che presenta il reclamo; (ii) motivi del reclamo che quantifichino un pregiudizio economico; (iii) sottoscrizione da parte dell'Investitore o di un suo delegato ovvero presenza di altro elemento che consenta l'identificazione dell'Investitore stesso. La Società ha adottato idonee procedure per garantire la sollecita trattazione e gestione dei reclami presentati dagli Investitori.

Il processo interno di gestione dei reclami si conclude, di regola, nel tempo massimo di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento del reclamo da parte della Società.

La Società tratterà i reclami ricevuti con diligenza, correttezza, informazione e trasparenza, e comunicando - in forma scritta e entro il predetto termine - le proprie determinazioni all'indirizzo indicato dall'Investitore.

La Società ha istituito un apposito registro nel quale vengono annotati i reclami pervenuti nelle forme e con le modalità sopra indicate.

La presentazione dei reclami da parte degli Investitori è gratuita.

Per le informazioni aggiornate sulla trattazione dei reclami da parte della Società e l'ACF è possibile consultare il sito web <http://www.deacapitare.com>.

#### **Arbitro per le Controversie Finanziarie ("ACF")**

La Società aderisce all'Arbitro per le Controversie Finanziarie, previsto dal D.Lgs. 6 agosto 2015, n. 130 in attuazione della direttiva 2013/11/UE sulla risoluzione alternativa delle controversie dei consumatori, istituito dalla CONSOB con delibera del 4 maggio 2016 n. 19602 e operativo dal 9 gennaio 2017.

Possono adire l'ACF, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, i c.d.(Investitori al dettaglio (di seguito anche "Clienti al dettaglio", ai sensi dell'art. 35, comma 1, lettera e) del Regolamento Intermediari, *"il cliente che non sia cliente professionale o controparte qualificata"*, ossia gli Investitori diversi dalle controparti qualificate e dai clienti professionali di cui, rispettivamente, ai sensi degli articoli 6, comma 2 *quater*, lett. d), 6, commi 2-*quinquies* e 2-*sexies* del TUF) per la risoluzione di controversie insorte con la Società relativamente agli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza cui la stessa è tenuta nei rapporti con gli Investitori nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Non rientrano nell'ambito di operatività dell'ACF i danni che non sono conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento o della violazione da parte della Società degli obblighi summenzionati,

quelli che non hanno natura patrimoniale e le controversie che implicano la richiesta di somme di denaro per un importo superiore ad Euro 500.000.

In caso di mancata risposta da parte della SGR entro 60 giorni dalla ricezione del reclamo da parte della Società, o qualora insoddisfatto, anche parzialmente, dell'esito del reclamo, l'Investitore al dettaglio può presentare ricorso all'ACF. Il diritto di ricorrere all'ACF:

- deve essere esercitato dall'Investitore al dettaglio entro un anno dalla data di presentazione del reclamo alla Società;
- non può formare oggetto di rinuncia da parte dell'Investitore al dettaglio ed è sempre esercitabile, anche in presenza di clausole di devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale contenute nei contratti.

Il ricorso all'ACF può essere proposto personalmente o per il tramite di un'associazione rappresentativa degli interessi dei consumatori o di un procuratore – quando, sui medesimi fatti oggetto dello stesso non siano pendenti altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie, effettuate anche su iniziativa della Società e a cui l'Investitore al dettaglio abbia aderito.

Rimane fermo, in ogni caso, il diritto dell'Investitore al dettaglio di adire l'Autorità Giudiziaria qualunque sia l'esito della procedura di composizione extragiudiziale.

Gli eventuali reclami ricevuti dagli Investitori al dettaglio saranno sempre valutati dalla Società alla luce degli orientamenti desumibili dalle decisioni assunte dall'ACF. In caso di mancato o parziale accoglimento di tali reclami, la Società fornirà all'Investitore al dettaglio adeguate informazioni circa i modi ed i tempi per la presentazione del ricorso all'ACF presso la Consob.

Il ricorso all'ACF è gratuito per l'Investitore al dettaglio e la presentazione del ricorso da parte dello stesso avviene tramite procedura *online*, le cui modalità sono indicate nel sito web dell'ACF. Per maggiori informazioni sull'ACF e sulle modalità di presentazione del ricorso è possibile consultare il sito web:

<http://www.consob.it/web/area-pubblica/arbitro-per-le-controversie-finanziarie>.

### **Documentazione fornita all'Investitore a rendiconto dell'attività svolta**

La sottoscrizione delle quote o delle azioni di un FIA (di seguito, anche "parti di OICR") avviene secondo le modalità rispettivamente indicate nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* ovvero nello statuto di ciascun FIA. L'Investitore si impegna ad effettuare i versamenti relativi alle parti di OICR sottoscritte in denaro su richiesta della Società ed entro il termine di volta in volta indicato dalla Società medesima, secondo le modalità previste nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o dallo statuto del FIA e, in caso di fondi "retail", nel prospetto informativo del fondo e, in caso di FIA riservati, nel documento di offerta.

La richiesta di versamento da parte della SGR e

la lettera di conferma a ciascun Investitore del versamento effettuato saranno inoltrate agli Investitori secondo le modalità previste nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto del FIA e, in caso di fondi "retail", nel prospetto informativo del fondo e, in caso di FIA riservati, nel documento di offerta.

Al termine del periodo di sottoscrizione delle parti di OICR, la Società invia ai Clienti una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

La SGR mette a disposizione degli Investitori la documentazione contabile del FIA secondo le modalità ed i termini previsti nel relativo regolamento di gestione, statuto e, in caso di fondi "retail", nel prospetto informativo del fondo e, in caso di FIA riservati, nel documento di offerta.

La SGR, altresì, mette a disposizione degli Investitori, con cadenza almeno annuale, l'ulteriore documentazione in materia di costi ed oneri redatta in conformità all'Allegato 2 del Regolamento Delegato (UE) 2017/565 ivi inclusa quella prevista dal regolamento di gestione, dal *private placement memorandum*, dallo statuto e, in caso di fondi "retail", dal prospetto informativo del fondo e provvede alle comunicazioni indicate negli stessi documenti, secondo i termini e le modalità ivi previste.

### **SINTESI DELLA STRATEGIA DI CLASSIFICAZIONE DELLA CLIENTELA**

In caso di commercializzazione diretta di parti di OICR (diversi da quelli in regime di c.d. "club deal"), la SGR si attiene alle regole di comportamento stabiliti dalla CONSOB. Si segnala che all'attività di commercializzazione non è abbinata la prestazione del servizio di consulenza.

#### **Categorie di clientela**

La SGR, conformemente a quanto previsto dal Regolamento emanato con delibera della CONSOB del 15 febbraio 2018 n. 20307 in materia di intermediari ("Regolamento Intermediari"), individua due categorie di Cliente:

- Cliente professionale;
- Cliente al dettaglio;

in ragione delle quali vengono graduate le diverse misure di tutela dei medesimi.

Si definisce **Cliente professionale**, ai sensi dell'art. 35, comma 1, lettera d), del Regolamento Intermediari, il Cliente professionale privato che soddisfa i requisiti di cui all'Allegato 3 del Regolamento Intermediari ("*Cliente che possiede l'esperienza, le conoscenze e la competenza necessarie per prendere consapevolmente le proprie decisioni in materia di investimenti e per valutare correttamente i rischi che assume*") e il Cliente professionale pubblico che soddisfa i requisiti di cui al Decreto n. 236 dell'11 novembre 2011, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 6, comma 2-sexies del TUF. La categoria dei Clienti professionali privati di diritto comprende:

- i soggetti che sono tenuti ad essere autorizzati o regolamentati per operare nei mercati finanziari, siano essi italiani o esteri;
- le imprese di grandi dimensioni che presentando, a livello di singola società,

almeno due dei seguenti requisiti dimensionali:

- o totale di bilancio (Totale dell'Attivo Patrimoniale): 20 milioni di Euro;
- o fatturato netto: 40 milioni di Euro;
- o fondi propri (Capitale di rischio): 2 milioni di Euro;

- gli Investitori la cui attività principale è investire in strumenti finanziari, compresi gli enti dediti alla cartolarizzazione di attivi o altre transazioni finanziarie;

I Clienti diversi dai Clienti professionali privati di diritto possono richiedere di essere trattati come Clienti professionali (Clienti professionali privati su richiesta), nel rispetto dei criteri e delle procedure indicate nell'Allegato 3 del Regolamento Intermediari.

Spetta ai Clienti professionali informare la SGR di eventuali cambiamenti che potrebbero influenzare la loro attuale classificazione. Ove, tuttavia, la SGR dovesse ravvisare che il Cliente non soddisfi più le condizioni necessarie per ottenere il trattamento riservato ai Clienti professionali, essa adotterà i provvedimenti appropriati nell'interesse del Cliente stesso.

Per quanto concerne la categoria dei **Clienti professionali pubblici**, il summenzionato decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze stabilisce che i seguenti soggetti sono considerati Clienti professionali pubblici di diritto:

- Governo della Repubblica Italiana;
- Banca d'Italia.

Possono poi richiedere di essere classificati quali Clienti professionali, previa verifica dei requisiti previsti dalla normativa vigente da parte della SGR, anche i seguenti soggetti:

- regioni;
- province autonome di Trento e Bolzano;
- enti locali;
- enti pubblici nazionali e regionali;

purché siano rispettate le condizioni indicate all'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 236 dell'11 novembre 2011.

### **Individuazione dei livelli di protezione assegnati a ciascuna categoria di clientela**

Alle categorie di clientela previste dalla normativa sono riconosciuti differenti gradi di esperienza professionale a cui si associa corrispondentemente un diverso livello di tutela. Alla categoria dei Clienti al dettaglio viene riconosciuto il massimo livello di protezione.

Alla categoria dei Clienti professionali viene riconosciuto un livello attenuato di protezione, considerato che il Cliente professionale ("di diritto" e "su richiesta") è già in possesso delle conoscenze ed esperienze necessarie per comprendere i rischi inerenti all'investimento in fondi comuni di investimento per i quali è classificato nella categoria dei Clienti professionali.

Per tale ragione per i Clienti professionali ai sensi dell'art. 42 del Regolamento Intermediari e dell'art. 56 del Regolamento Delegato (UE) 2017/565, la SGR potrà presumere l'appropriatezza ovvero che il livello di esperienza e conoscenza del Cliente professionale sia sufficiente a consentirgli di comprendere i rischi connessi alla sottoscrizione delle parti di OICR

offerto dalla SGR.

Inoltre, ove concordato con il Cliente professionale, fatta salva l'applicazione della normativa *pro tempore* vigente, è prevista un'applicazione limitata dell'obbligo di fornire le informazioni sui costi e sugli oneri degli strumenti finanziari e dei servizi offerti, ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Intermediari e dell'articolo 50 del Regolamento Delegato (UE) 2017/565.

### **Classificazione della clientela**

La SGR, prima di commercializzare le parti di OICR dalla stessa gestiti, procede a classificare l'Investitore come Cliente al dettaglio, ovvero professionale al fine di applicare il grado di tutela previsto per ciascuna delle precedenti categorie. Di tale classificazione la SGR provvede a dare comunicazione all'Investitore.

L'Investitore, in ogni caso, ha il diritto di richiedere una diversa classificazione, ed in particolare nel caso di rinuncia da parte dello stesso della tutela prevista dal legislatore, la SGR è tenuta a:

- verificare l'esistenza dei requisiti normativi previsti ed effettuare le valutazioni richieste;
- comunicare all'Investitore le tutele a cui lo stesso rinuncia con la nuova classificazione.

### **Variazione della classe di appartenenza del Cliente**

Il Regolamento Intermediari consente al Cliente di richiedere una differente classificazione, in via generale o per ogni singola operazione.

Sono quindi consentiti, fatta salva la sussistenza dei requisiti necessari, i seguenti passaggi da una classe ad un'altra di clientela:

- da Cliente professionale di diritto a Cliente al dettaglio;
- da Cliente al dettaglio a Cliente professionale su richiesta.

Per quanto attiene alla richiesta di *downgrading*, ovvero di passaggio dalla categoria di Cliente professionale a quella di Cliente al dettaglio, spetta al Cliente professionale di diritto chiedere, per iscritto, un livello più elevato di protezione se ritiene di non essere in grado di valutare o gestire correttamente i rischi assunti. In tal caso, il Cliente professionale concluderà un accordo scritto con la SGR che stabilisca i servizi, le operazioni e i prodotti per i quali si applica il trattamento riservato al Cliente al dettaglio.

Con specifico riferimento alle ipotesi di *upgrading*, ovvero di passaggio dalla categoria di Cliente al dettaglio a quella di Cliente professionale, dovrà essere posta particolare attenzione in quanto - in tal caso - il Cliente rinuncia all'applicazione di un maggior livello di tutela riconosciutogli dalla normativa di riferimento.

Tuttavia, il Cliente può rinunciare alle protezioni delle norme di comportamento esaminate in precedenza, solo al ricorrere della seguente specifica procedura:

- il Cliente deve comunicare, per iscritto, alla SGR che desidera essere trattato come Cliente professionale;
- per i Clienti professionali pubblici su richiesta, il responsabile della gestione finanziaria deve allegare una dichiarazione attestante il possesso di un'adeguata qualificazione

- professionale in materia finanziaria, con indicazione dell'esperienza maturata nel settore finanziario;
- la SGR, ricevuta la richiesta del Cliente, qualora valuti adeguate le competenze e conoscenze del medesimo e sussistenti i requisiti previsti dall'Allegato 3 del Regolamento Intermediari (per i Clienti professionali privati) ovvero dall'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 236 dell'11 novembre 2011 (per i Clienti professionali pubblici), avverte il Cliente, per iscritto, circa le conseguenze in termini di minor tutela per effetto di tale nuova classificazione;
  - il Cliente deve dichiarare, per iscritto, di essere a conoscenza delle conseguenze derivanti dalla perdita delle suddette tutele;
  - la SGR comunica al Cliente l'accettazione della richiesta di passaggio e la nuova classificazione di Cliente professionale su richiesta;
  - la SGR, qualora valuti che il Cliente non sia in possesso dei suddetti requisiti, ovvero non abbia un'adeguata conoscenza, esperienza e competenza in materia di investimenti, si rifiuterà di procedere alla variazione da Cliente al dettaglio a Cliente professionale, informandone prontamente il Cliente.

La SGR valuta la richiesta avanzata dal Cliente e verifica la sussistenza dei requisiti necessari per il passaggio di categoria sulla base di quanto previsto dall'Allegato 3 del Regolamento Intermediari per i Clienti professionali privati ovvero dall'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 236 dell'11 novembre 2011 per i Clienti professionali pubblici.

#### Clienti professionali privati su richiesta

La normativa citata indica che il possesso dei requisiti di professionalità previsti per i dirigenti e gli amministratori dei soggetti autorizzati a norma delle direttive dell'Unione Europea nel settore finanziario può essere considerato come un riferimento per valutare la competenza e le conoscenze del Cliente. Nel corso della predetta valutazione, devono essere soddisfatti almeno due dei seguenti requisiti:

- il Cliente ha effettuato operazioni di dimensioni significative sul mercato in questione con una frequenza media di 10 operazioni al trimestre nei quattro trimestri precedenti;
- il valore del portafoglio di strumenti finanziari del Cliente, inclusi i depositi in contante, deve superare 500 mila Euro;
- il Cliente lavora o ha lavorato nel settore finanziario per almeno un anno in una posizione professionale che presupponga la conoscenza delle operazioni o dei servizi previsti.

In caso di persone giuridiche, la valutazione di cui sopra è condotta con riguardo alla persona autorizzata ad effettuare operazioni per loro conto e/o alla persona giuridica medesima.

Qualora il Cliente professionale privato su richiesta, in qualsiasi momento, intenda tornare ad essere qualificato come Cliente al dettaglio, dovrà esclusivamente effettuare apposita richiesta scritta alla SGR.

#### Clienti professionali pubblici su richiesta

Ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n. 236 dell'11 novembre 2011:

- regioni;
  - province autonome di Trento e Bolzano;
  - enti locali ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
  - enti pubblici nazionali e regionali;
- possono chiedere di essere trattati come Clienti professionali pubblici a condizione che siano soddisfatti congiuntamente i seguenti requisiti:
- entrate finali accertate nell'ultimo rendiconto di gestione approvato superiori a 40 milioni di euro;
  - aver effettuato operazioni sul mercato finanziario di valore nominale o nozionale complessivo superiore a 100 milioni di euro nel corso del triennio precedente la stipula del contratto;
  - presenza in organico di personale addetto alla gestione finanziaria che abbia acquisito adeguate competenze, conoscenze ed esperienza in materia di servizi di investimento, ivi compresi quelli di gestione collettiva, e strumenti finanziari.

I requisiti di cui sopra sono opportunamente valutati dalla SGR a seguito di un apposito processo di valutazione dell'ente locale.

Qualora il Cliente professionale pubblico su richiesta, in qualsiasi momento, intenda tornare ad essere qualificato come Cliente al dettaglio, dovrà esclusivamente effettuare apposita richiesta scritta alla SGR.

#### **Valutazione di appropriatezza**

A seguito della classificazione del Cliente, e prima di procedere alla sottoscrizione delle parti di OICR, la SGR è tenuta a valutare l'appropriatezza dell'investimento e archiviare le evidenze delle risultanze di tali valutazioni. La SGR, pertanto, è tenuta a verificare che l'Investitore abbia il livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi che l'investimento offerto o richiesto comporta.

Nell'attività di commercializzazione diretta di parti di OICR, ovvero di istituzione in regime di c.d. *club deal* di OICR riservati a Clienti professionali, la SGR non è tenuta ad effettuare la valutazione di appropriatezza, in quanto potrà presumere che l'Investitore abbia il livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi connessi ad investimenti in FIA riservati.

Nel caso di Clienti al dettaglio, la SGR effettua la valutazione di appropriatezza ai sensi dell'art. 42 del Regolamento Intermediari.

#### **SALVAGUARDIA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE SOMME DI DENARO DELLA CLIENTELA**

##### ***Depositario***

Conformemente a quanto previsto dagli artt. 47 e 48 del TUF, la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide di ciascun FIA gestito dalla SGR è affidata al depositario, indicato in ciascun regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto, il quale agisce in modo indipendente dalla Società e nell'interesse degli Investitori.

L'incarico di depositario può essere assunto da

banche italiane, succursali di banche italiane UE e di banche di paesi terzi, SIM e succursali italiane di imprese di investimento UE e di imprese di paesi terzi diverse dalle banche.

Il depositario, nell'esercizio delle proprie funzioni:

- accerta la legittimità delle operazioni di vendita, emissione, riacquisto, rimborso e annullamento delle parti di OICR, nonché la destinazione dei redditi dell'OICR;
- accerta la correttezza del calcolo del valore delle parti di OICR;
- accerta che nelle operazioni relative al FIA la controprestazione sia rimessa nei termini d'uso;
- esegue le istruzioni della Società se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza;
- monitora i flussi di liquidità del fondo, nel caso in cui la liquidità non sia affidata al medesimo.

Il depositario è responsabile nei confronti della SGR e degli Investitori di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi.

### **Separatezza patrimoniale**

Conformemente a quanto previsto dall'art. 36 del TUF, ciascun fondo, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società e da quello di ciascun Investitore, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la Società risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli Investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La Società non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Il principio sopra esposto trova validità anche in riferimento alle SICAF - ai sensi dell'art. 35-bis TUF, ciascun comparto costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti da quello degli altri compatti -, fermo restando che, la natura societaria della stessa conferisce pieno riconoscimento della personalità giuridica, rendendola un soggetto autonomo e distinto dalla SGR, da ciascun investitore e dagli ulteriori FIA gestiti dalla SGR.

### **NATURA E RISCHI DEI FONDI GESTITI DALLA SGR**

Le informazioni che seguono mirano a fornire una descrizione degli organismi di investimento collettivo, in generale, dei FIA immobiliari e dei FIA mobiliari e della SICAF, in particolare, unitamente a una descrizione dei rischi connessi agli investimenti in tale tipologia di OICR.

#### ***Organismi di investimento collettivo del risparmio:***

##### ***Istituiti in Italia***

Un OICR può essere costituito in forma contrattuale, quale il fondo comune di investimento, o in forma societaria, quale la

SICAF.

Sia il fondo comune che la SICAF, in quanto organismi di investimento collettivo del risparmio, sono organismi istituiti per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di Investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli Investitori e in autonomia dai medesimi, nonché investito in base a una politica di investimento predeterminata. Ai sensi di quanto sopra l'Investitore di un OICR affida i propri risparmi alla SGR che investe i capitali, conferiti nell'OICR, in strumenti finanziari (quali azioni, obbligazioni, altri valori mobiliari) o:

- nel caso di FIA immobiliari, prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, parti di altri OICR immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, per conto e nell'interesse di tutti gli Investitori;
- nel caso di FIA Mobiliari che investono in strumenti finanziari rappresentativi di crediti derivanti da operazioni di cartolarizzazione (notes emesse da veicoli costituiti ai sensi della Legge 30 aprile 1999, n. 130 per operazioni di cartolarizzazione di crediti o quote emesse da fondi di crediti); in partecipazioni in società immobiliari costituite per partecipare, ove se ne ravvedesse l'opportunità, alle aste per l'acquisizione dei beni immobili posti a garanzia di crediti *non performing* e/o, più in generale, per l'acquisizione di tali immobili nell'ambito di procedure giudiziarie (c.d. "REOCO");
- nel caso della SICAF, prevalentemente in beni immobili, altri diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e veicoli di investimento immobiliare (c.d. "RE CIS"), per conto e nell'interesse di tutti gli Investitori.

Con riferimento ai FIA immobiliari si segnala inoltre la possibilità di istituzione dei fondi, oltre che tramite versamento di denaro, anche attraverso il conferimento di immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni di società immobiliari (c.d. *apporto*). Con riferimento alla SICAF si segnala che sono ammessi conferimenti di beni in natura e di crediti, in conformità alla normativa applicabile e a quanto previsto nello statuto.

#### ***FIA aperti e chiusi:***

##### ***In Italia***

In funzione delle condizioni di ingresso e di uscita in un FIA si parla di FIA aperti e FIA chiusi. I FIA aperti sono quei fondi i cui gli Investitori hanno il diritto di chiedere il rimborso delle quote a valere sul patrimonio dello stesso, secondo le modalità e con la frequenza previste dal regolamento di gestione e dalla documentazione d'offerta del FIA. Con riferimento a FIA aperti, ad esempio, gli Investitori possono investire o disinvestire sottoscrivendo o chiedendo il rimborso delle quote del fondo sulla base del valore unitario (maggiorato o diminuito delle commissioni previste a carico dell'Investitore) della quota; valore che si ottiene dividendo il valore complessivo netto del fondo, calcolato ai prezzi di mercato, per il numero delle quote in circolazione. I FIA chiusi sono definiti in via residuale come

quei fondi diversi da quelli aperti. In genere i FIA chiusi possono essere sottoscritti solo in un certo periodo e rimborsati alla scadenza o dopo alcuni anni. In tutti i FIA di tipo chiuso, fatta eccezione per i rimborsi parziali *pro quota* ed i rimborsi anticipati in occasione di nuove emissioni di quote, ove previsti nel regolamento di gestione, e nella SICAF, fatta eccezione per i rimborsi parziali sotto forma di distribuzione di riserve disponibili, nei limiti previsti dallo statuto, non è possibile ottenere il rimborso della quota o delle azioni a valere sul patrimonio del FIA fino alla scadenza del termine di durata del FIA stesso. I FIA immobiliari ed i FIA Mobiliari sono sempre di tipo chiuso. La SICAF ha necessariamente struttura chiusa.

Con riferimento ai risultati di gestione occorre considerare un’ulteriore classificazione: quella tra FIA ad accumulazione di proventi e FIA a distribuzione di proventi. Mentre per i primi non è previsto l’incasso dei rendimenti, ma il loro reinvestimento automatico fino alla scadenza, nei secondi i risultati di gestione si distribuiscono attraverso periodiche distribuzioni di proventi.

#### **FIA aperti e chiusi:**

##### **In Lussemburgo**

Analogamente a un FIA italiano, un FIA lussemburghese sarà chiuso o aperto a seconda delle condizioni di ingresso e di uscita offerte agli investitori del FIA.

Se il FIA è di tipo aperto, la documentazione del fondo definirà la procedura in base alla quale un investitore può chiedere il rimborso delle quote e delle azioni detenute, la frequenza con cui può esercitare tale diritto e le modalità con cui viene determinato il prezzo di rimborso delle quote o delle azioni detenute. D’altra parte, in via di principio un investitore in un FIA chiuso non avrà diritto di richiedere il rimborso delle quote o delle azioni detenute nel FIA prima della scadenza del termine di durata del FIA stesso.

Si noti che nei FIA aperti la valutazione degli investimenti e il calcolo del valore netto unitario delle quote o delle azioni (che può essere utilizzato per determinare il prezzo di rimborso) devono essere effettuati ad una frequenza appropriata sia agli investimenti del FIA sia alla sua frequenza di emissione e rimborso.

I FIA aperti, in genere, hanno un termine di durata indefinito, che consente di raccogliere capitale dagli investitori per un periodo più lungo, mentre i FIA chiusi hanno un termine di durata fisso ed un periodo definito durante il quale gli investitori possono sottoscrivere quote/azioni del FIA.

#### **La SICAF italiana**

La SICAF (società di investimento a capitale fisso) costituita ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. i-bis del TUF come l’OICR chiuso costituito in forma di società di investimento per azioni a capitale fisso avente per oggetto esclusivo l’investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante l’offerta di proprie azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi.

La differenza della SICAF rispetto al fondo comune di investimento è rappresentata dalla natura societaria, anziché contrattuale, della

stessa; la SICAF, infatti, emette azioni e/o strumenti finanziari partecipativi che potranno essere sottoscritti dai soggetti interessati ad investire nell’OICR.

La gestione del patrimonio della SICAF è affidata alla SGR, quale gestore esterno autorizzato alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio (GEFIA), designato al momento della costituzione della SICAF.

Per le SICAF trova applicazione anche la disciplina prevista in materia di società per azioni di cui al codice civile, ad esclusione degli articoli 2447-bis - 2447-decies.

#### **Il RAIF lussemburghese**

Il RAIF lussemburghese è un “involucro” regolamentare pensato per la strutturazione di FIA da offrire ad investitori internazionali qualificati. Il regime del RAIF si applica su base elettiva e si qualifica come una regolamentazione di “prodotto”.

Il RAIF non è soggetto alla diretta supervisione da parte dell’autorità di vigilanza lussemburghese (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) e può essere avviato senza un’approvazione regolamentare *ex-ante* o *ex-post*. Il RAIF deve essere gestito da un gestore autorizzato di fondi di investimento alternativi, indipendentemente dal fatto che detto gestore sia istituito in Lussemburgo o in un altro Stato Membro della UE.

I RAIF sono fondi di investimento alternativi polivalenti che possono essere organizzati in forma di società di persone (SLP, SCA e società in accomandita semplice(CLP)), fondi comuni di investimento (FCP), o società di investimento a capitale variabile ovvero fisso (SICAV - SICAF) su base *stand-alone* o multi-comparto/ad ombrello. I RAIF possono essere costituiti come strutture *stand-alone* ovvero strutture multicomparto che consentono di segregare gli investitori e/o le attività in comparti dedicati.

Fatta eccezione per l’ipotesi in cui la relativa politica di investimento sia limitata agli investimenti in capitali di rischio, i RAIF sono soggetti a obblighi in materia di ripartizione dei rischi.

I RAIF sono strettamente riservati a investitori qualificati – istituzionali, professionali o cosiddetti “investitori bene informati” – come definiti all’art.2 paragrafo (1) della Legge RAIF. In termini di commercializzazione, i RAIF possono essere commercializzati solo a investitori professionali.

#### **Assunzione di prestiti**

I FIA immobiliari non riservati possono assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del fondo, tenuto conto anche dell’esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2 (secondo quanto previsto nel Capo 2, Sezione II del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, informando la Banca d’Italia della metodologia adottata: “c.d. metodo lordo” ovvero “c.d. metodo degli impegni”). Entro tale limite complessivo, i FIA immobiliari per cui non sia prevista la quotazione in un mercato regolamentato o in un sistema multilaterale di

negoziare possono assumere prestiti, fino al limite del 10 per cento del valore complessivo netto del fondo, per effettuare rimborsi anticipati in occasione di nuove emissioni di quote. I FIA immobiliari riservati possono generare una leva finanziaria nella misura massima stabilita nel relativo regolamento di gestione, *private placement memorandum* o statuto, fermo restando che i limiti ivi indicati devono essere ragionevoli.

I FIA Mobiliari non riservati assumono finanziamenti entro il limite massimo del 30 per cento del valore complessivo netto del fondo. I FIA Mobiliari riservati possono generare una leva finanziaria nella misura massima di 1,5.

Conformemente a quanto previsto dal regolamento di gestione, dal *private placement memorandum* o dallo statuto, può essere ammisible, da parte del FIA, l'utilizzo di strumenti finanziari derivati per finalità di copertura del rischio.

La SICAF può assumere prestiti, con le modalità stabilite dalla normativa tempo per tempo vigente, ed entro il limite massimo di leva finanziaria individuato nello statuto per la stessa e/o per ciascun comparto della stessa.

Il RAIF può assumere prestiti, con le modalità stabilite dalla normativa tempo per tempo vigente ed entro il limite massimo di leva finanziaria individuato dal *private placement memorandum* dello stesso.

### **Orizzonte temporale dell'investimento**

Dal punto di vista temporale, i FIA chiusi costituiscono una forma di investimento a lungo termine: questo in considerazione sia della natura dei beni in cui è investito il patrimonio del FIA, sia del contenuto di alcune previsioni normative che ne regolano il funzionamento, come, ad esempio, quella che riconosce agli Investitori il diritto al rimborso delle quote solo al momento della liquidazione del FIA o alla scadenza della sua durata. Peraltro, il regolamento di gestione, il *private placement memorandum* o lo statuto di norma prevedono la possibilità di operare rimborsi parziali *pro quota* delle quote o azioni. I rimborsi parziali *pro quota*, ove effettuati, accelerano il processo del rimborso del capitale investito dagli Investitori e riducono la durata media finanziaria dell'investimento. Pertanto, tale formula di investimento è rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti nel lungo periodo, sia disposto a:

- immobilizzare le somme investite per periodi di tempo lunghi, fatta salva la possibilità di effettuare disinvestimenti mediante trasferimento delle quote ad Investitori terzi, che siano in possesso dei requisiti indicati nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto;
- tollerare - come in ogni ipotesi di investimento in parti di OICR - l'eventualità di conseguire risultati negativi, anche in misura rilevante, dall'investimento effettuato.

### **Durata**

Pur non essendo fissata per legge una durata minima dei FIA chiusi, essa è generalmente di medio/lungo periodo (almeno 5-7 anni o

superiore, con un massimo di 50 anni), coerentemente con l'orizzonte temporale delle operazioni di investimento previste dalla strategia del fondo. Nello caso dei FIA Mobiliari, la durata dei crediti, in cui gli stessi investono in via residuale, non può essere superiore a quella del Fondo.

### **Fondi non riservati a Investitori professionali**

I FIA si distinguono in FIA destinati al pubblico indistinto degli Investitori (cc.dd. fondi non riservati), e FIA riservati a specifiche categorie di soggetti (cc.dd. fondi riservati).

L'offerta al pubblico di quote di FIA non riservati è generalmente preceduta dalla pubblicazione di un prospetto d'offerta descrittivo delle caratteristiche dell'operazione.

### **Fondi riservati**

Ai sensi del DM 30/2015, i FIA riservati possono essere sottoscritti o acquistati da Investitori professionali.

Il regolamento dei FIA riservati può prevedere altresì la partecipazione di Investitori non professionali, a condizione che gli stessi sottoscrivano ovvero acquistino quote del FIA per un importo complessivo non inferiore a Euro 500.000, ovvero appartengano a specifiche categorie di soggetti indicate nel DM 30/2015, quali i componenti del consiglio di amministrazione e i dipendenti della Società (anche per un importo inferiore a Euro 500.000). Le quote dei FIA riservati non possono essere collocate, rimborsate o trasferite da parte di chi le possiede a soggetti diversi da quelli indicati nel regolamento di gestione del fondo, nel *private placement memorandum* o nello statuto.

La connotazione qualitativa degli Investitori è l'elemento caratterizzante di questa tipologia di FIA e giustifica una disciplina meno stringente sotto il profilo dei limiti alle attività di investimento. In sostanza, quindi, ai FIA riservati è concessa una maggiore flessibilità regolamentare ed operativa, rendendoli di fatto adatti al perseguimento di strategie di investimento con rapporto rischio/rendimento più elevato rispetto ad altre tipologie di FIA. Pertanto, nel regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto dei FIA riservati è possibile fissare limiti agli investimenti (incluso per i FIA immobiliari riservati, il ricorso alla leva finanziaria) diversi da quelli stabiliti in via generale dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia.

La commercializzazione di quote di FIA riservati, è preceduta dalla messa a disposizione degli Investitori di un documento d'offerta contenente le informazioni di cui all'allegato 1-D del Regolamento Emittenti.

### **Fattori di rischio propri dei FIA chiusi**

L'investimento in FIA chiusi è adatto ad Investitori che intendano diversificare il loro portafoglio in un'ottica di lungo periodo.

Il rischio relativo all'investimento in quote di FIA chiusi consiste nel possibile decremento del valore della quota o dell'azione determinato dalle

variazioni del valore dei beni e delle attività finanziarie in cui è investito il patrimonio del FIA, ovvero nella possibile riduzione della redditività del FIA determinata ad esempio, (i) nel caso di FIA immobiliari o di SICAF dal decremento dei ricavi generati dai canoni di locazione o dall'incremento dei costi a carico del fondo; (ii) nel caso di FIA Mobiliari dal *collateral risk*, ovvero il rischio che origina dalla tipologia di garanzia sottostante il credito, (es. subordinazione nell'incasso, riduzione del *recovery rate*, estensione del *timing* di incasso, deterioramento del valore delle garanzie) o dall'eventuale incremento dei costi delle procedure esecutive e legali inerenti l'*iter giudiziale*.

Pertanto, l'investimento in FIA non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito.

Al riguardo si sottolinea che, come detto, il patrimonio dei FIA immobiliari viene investito, direttamente e/o indirettamente, in misura preponderante in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, e che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi, in via non esaustiva, ai seguenti fattori (tali fattori di rischio possono tuttavia riguardare anche i FIA Mobiliari nella misura in cui il FIA intenda perseguire la strategia di *reposess* tramite la partecipazione alle aste immobiliari, per il tramite di una REOCO, funzionale alla successiva valorizzazione degli immobili posti a garanzia).

### **Andamento del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività dei FIA immobiliari e della SICAF e essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture.

A tali fattori possono aggiungersi, con specifico riferimento ai singoli immobili presenti nel patrimonio del fondo immobiliare, rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli immobili stessi; (ii) al loro stato di conservazione; e (iii) alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuta, ad esempio, ad accadimenti naturali, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di locazione). In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Non vi è alcuna garanzia che un *trend* di crescita dei valori immobiliari possa verificarsi, mantenersi ovvero ripetersi in futuro. Il verificarsi di alcuno dei rischi sopra descritti potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

### **Non agevole liquidabilità dei beni immobili**

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dai FIA immobiliari e dalla SICAF potrebbe richiedere anche tempi medio-lunghi; inoltre, per gli immobili caratterizzati da destinazioni d'uso particolari, la SGR può incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Tali difficoltà, ove si protraggano per un periodo di tempo considerevole, potrebbero ritardare il rimborso delle parti di OICR oltre la durata prevista in ciascun regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al cd. periodo di grazia (consistente nella facoltà concessa dalla normativa di settore, di applicare una proroga del termine di durata del FIA non superiore a 3 anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti). Esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita degli immobili e, conseguentemente, sul valore delle parti di OICR.

### **FIA Mobiliari**

Con riferimento ai FIA Mobiliari che investono in strumenti finanziari rappresentativi di crediti derivanti da operazioni di cartolarizzazione, in considerazione del fatto che si tratta di fondi che investono il proprio patrimonio in titoli rappresentativi di crediti e, in via residuale, in crediti, tali impieghi presentano elementi di rischio connessi, in via non esaustiva, ai fattori riportati di seguito (tali fattori di rischio possono tuttavia riguardare anche i FIA immobiliari o le SICAF nella misura in cui regolamento di gestione preveda la possibilità di effettuare investimenti in crediti).

Con riferimento ai predetti FIA Mobiliari non è consentita la commercializzazione diretta a Investitori diversi dagli Investitori classificati come Clienti Professionali, in quanto tali FIA configurano prodotti finanziari a complessità molto elevata rientranti nella c.d. "black list" di cui all'Allegato alla Comunicazione Consob sulla distribuzione di prodotti finanziari complessi ai Clienti *retail* del 22 dicembre 2014. Con riferimento a tali tipologie di prodotti, la predetta Comunicazione Consob raccomanda infatti che "non siano consigliate né distribuite in via diretta (nell'ambito di servizi esecutivi, assistiti o meno da quello di consulenza) alla clientela retail".

I fattori di rischio di seguito indicati sono comuni ai FIA di tipo chiuso a seconda delle caratteristiche specifiche di ciascun fondo.

### **Concentrazione**

I portafogli di crediti cartolarizzati, generalmente oggetto di cessione "in blocco", posso presentare una elevata omogeneità tecnica e giuridica del credito, a cui consegue un incremento del livello di *credit enhancement* necessario, ovvero le tecniche di accrescimento delle garanzie rispetto alle caratteristiche degli attivi cartolarizzati (es. *over-collateralization*, emissioni di tranche subordinate di titoli).

Inoltre, qualora la provenienza del portafoglio di crediti cartolarizzato sia di origine bancaria è possibile che si caratterizzi per una elevata concentrazione geografica e/o del settore di attività economica, con una conseguente forte

correlazione con l'economia locale.

### **Rischio di credito e presumibile valore di realizzo**

Attraverso la cartolarizzazione dei crediti si trasferisce il rischio di credito, ovvero il rischio di insolvenza della controparte che origina dall'incertezza circa la capacità dei debitori a far fronte alle obbligazioni assunte alle scadenze definite. Per gli Investitori il rischio è determinato dalla qualità del portafoglio sottostante e dalla capacità dello stesso di generare flussi di cassa sufficienti al rimborso delle obbligazioni, nei tempi e secondo le modalità previste. In tale ambito ricopre altresì un ruolo centrale la determinazione del valore di presumibile realizzo dei crediti. Beneficiando della garanzia ipotecaria sul credito *non performing* il FIA perseguita strategie di recupero giudiziali, piuttosto che stragiudiziali, avviando l'azione esecutiva atta al recupero coattivo del bene.

### **Valori immobiliari in un contesto giudiziario**

All'interno dei processi di vendita coattivi, viene definito uno specifico valore di vendita della garanzia immobiliare legato alle peculiarità della procedura tramite aste giudiziarie (c.d. "*Judicial Value*"). Tale valore discende dal valore di mercato dell'immobile opportunamente riparametrato in funzione di coefficienti che tengano conto dei fattori distintivi dei processi giudiziari e dell'immobile sottostante, in funzione della tipologia di procedura esecutiva, della specificità del tribunale di competenza (numero medio di aste svolte prima dell'aggiudicazione), della velocità del tribunale (lasso temporale precedente al primo esperimento, tempo medio necessario all'incasso), dello *status* dell'immobile (rischi ambientali, stato d'uso e manutentivo, spese condominiali arretrate, ecc.), dell'eventuale situazione occupazionale e tempo di rimpossesso, dei tempi di commercializzazione e dell'eventuale presenza di vincoli e/o impedimenti.

### **Orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento e non agevole liquidazione delle quote o azioni**

Nel valutare un investimento in parti di OICR, l'Investitore deve tenere in considerazione che tale investimento è di lungo periodo, derivandone l'assunzione di tutti i rischi propri di tali tipologie di investimenti, tra i quali anche la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento dell'acquisto delle quote o azioni. Nei FIA chiusi, fatta eccezione per i rimborsi parziali *pro quota* e/o rimborsi anticipati ove previsti dal regolamento di gestione o dal *private placement memorandum* e nella SICAF, fatta eccezione per i rimborsi parziali sotto forma di distribuzione di riserve disponibili, nei limiti previsti dallo statuto, non è possibile ottenere il rimborso della quota o delle azioni a valere sul patrimonio del FIA fino alla scadenza del termine di durata degli stessi. Ne consegue che per i fondi *retail* ammessi alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana S.p.A. - segmento Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* ("MIV") l'unico modo per l'Investitore di ottenere un

pronto smobilizzo dei capitali investiti consiste nella vendita delle quote sul mercato di quotazione. Non si può peraltro escludere che il prezzo di vendita sul mercato di quotazione possa risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali sfavorevoli non necessariamente correlati alla *performance* economica dei FIA. Si segnala, inoltre, che il prezzo al quale le quote potranno essere trattate sul mercato di quotazione potrà divergere, anche in misura significativa, dal valore unitario implicito nella stima del valore del fondo derivante dalla valutazione dello stesso periodicamente effettuata dall'esperto indipendente. Nel MIV, in particolare, le quotazioni dei FIA risultano generalmente a sconto rispetto al valore contabile delle quote ("NAV") ed il controvalore medio degli scambi tendenzialmente modesto, ragion per cui il MIV può considerarsi come un mercato poco liquido.

Per i FIA riservati, invece, le quote o le azioni non possono essere oggetto di negoziazione presso alcun mercato regolamentato; pertanto l'Investitore potrebbe non essere in grado di reperire un acquirente per le quote o le azioni sottoscritte e/o acquistate. Inoltre, il trasferimento delle quote o azioni dei FIA riservati è soggetto alle restrizioni ed alle procedure indicate nei relativi regolamenti di gestione, *private placement memorandum* o statuti; ove tali limitazioni e procedure non fossero rispettate il trasferimento non potrà essere regolarmente effettuato.

### **Indebitamento**

La SGR potrà avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa in materia di indebitamento finanziario. Ove il rendimento delle attività del FIA sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dallo stesso, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del FIA e quindi il ritorno sull'investimento degli Investitori. Peraltrò, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal FIA costituiscono un costo in grado di erodere gli utili ed i proventi remunerati dal FIA e, conseguentemente, distribuibili ai Clienti. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del FIA ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse accollati, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal FIA.

Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del FIA e delle relative quote o azioni derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso.

Qualora il FIA sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si riflette in un aumento più che proporzionale del valore del FIA e, conseguentemente delle quote o azioni. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del FIA e delle relative quote o azioni.

Al riguardo, si ricorda che i FIA immobiliari riservati, le SICAF ed i FIA Mobiliari riservati

possono far ricorso all'indebitamento anche in misura superiore rispetto a quella ordinariamente prevista per tali categorie di FIA.

### **Costi e spese**

Il rendimento del FIA può essere influenzato negativamente dai costi e dalle spese al medesimo imputabili; il FIA si farà infatti carico di tutti i costi e le spese indicate nel relativo regolamento di gestione, nel *private placement memorandum* o nello statuto.

Al riguardo, si segnala che, con riferimento ai FIA immobiliari e alla SICAF le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili. In merito, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi.

Gli immobili acquisiti nel corso della gestione del FIA potrebbero inoltre consistere in porzioni in comproprietà con terzi ed essere gravati da contenziosi. Gli importi dovuti a titolo di imposte sulla proprietà in relazione agli immobili che verranno acquisiti nel corso della gestione del FIA potrebbero subire un incremento in conseguenza della facoltà riconosciuta ai Comuni di incrementare le rendite catastali.

Con riferimento ai FIA Mobiliari, gli stessi si fanno carico degli oneri e delle spese per le procedure di *due diligence* sui crediti sottostanti agli strumenti cartolarizzati e sugli immobili posti a garanzia degli stessi, delle provvigioni, delle commissioni, delle spese inerenti le acquisizioni, quali spese legali e notarili, tecniche, nonché di tutti gli oneri strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili, inclusi, se applicabili, i costi di istituzione della REOCO. Sono altresì a carico del FIA le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza e di assistenza tecnica, legale e fiscale finalizzate e comunque strumentali al recupero del credito. La SGR fornisce ai Clienti ed ai potenziali Clienti sia *ex ante* che *ex post* le informazioni in merito ai costi ed oneri connessi agli strumenti finanziari, nonché all'eventuale servizio di investimento e/o servizio accessorio prestati al Cliente, ivi inclusi eventuali pagamenti di terzi, in conformità a quanto previsto nell'Allegato 2 al Regolamento UE 565/2017.

### **Rischio di concentrazione degli investimenti**

Per quanto riguarda i fondi *retail*, la SGR opera per conto del fondo nel rispetto dei limiti alla concentrazione del rischio dettati dalla Banca d'Italia.

In particolare, il fondo immobiliare *retail* non può essere investito direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 20 per cento delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, alienabile separatamente dai restanti immobili. Tale limite è incrementato al 33 per cento, nel caso gli immobili siano destinati alla locazione e il primo conduttore (inclusi i soggetti

riconducibili al gruppo di appartenenza del medesimo) in termini di ammontare dei canoni di locazione annui contrattualmente previsti incide in misura non superiore al 20 per cento del totale annuo dei ricavi della specie.

Si segnala, peraltro, che, ove non fossero rinvenute sul mercato adeguate opportunità di investimento, il patrimonio del fondo potrebbe risultare concentrato su un numero limitato di investimenti di rilevante ammontare, con una conseguente limitata diversificazione del portafoglio immobiliare detenuto.

Si segnala inoltre che, per quanto attiene ai FIA riservati, la SGR, nel rispetto del regolamento di gestione di ciascun FIA o dello statuto della SICAF, può operare per conto del FIA riservato anche in deroga ai limiti alla concentrazione del rischio dettati dalla Banca d'Italia, con una possibile ulteriore concentrazione del portafoglio immobiliare detenuto.

Con riferimento ai FIA Mobiliari, riservati e non riservati, l'investimento in crediti verso una stessa controparte non può eccedere il 10 per cento del totale delle attività del fondo.

### **Obiettivi di rendimento e risultati futuri**

L'eventuale dichiarazione di obiettivi di rendimento per i singoli FIA gestiti si basa su numerose ipotesi (tra cui, a mero titolo d'esempio, per i FIA immobiliari il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai conduttori degli immobili, la possibilità di mantenere tassi di occupazione degli immobili predeterminati durante l'intera durata del FIA, la possibilità di conseguire, in sede di cessione degli immobili, i tempi di dismissione ed i valori di realizzo ipotizzati, l'evoluzione delle condizioni del mercato immobiliare e dei capitali, l'andamento dei tassi di interesse, la politica fiscale, il costo delle opere di costruzione, ristrutturazione e manutenzione, ecc.); per i FIA Mobiliari il rendimento è condizionato dai fattori di rischio sopra evidenziati) il cui effettivo avveramento è incerto e, in molti casi, assolutamente indipendente dalla volontà della SGR. Pertanto, sebbene la SGR ritenga che le ipotesi utilizzate per la formulazione di tali eventuali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non c'è alcuna garanzia che le medesime trovino effettivo riscontro durante la durata del FIA cui si riferiscono. Di conseguenza, i risultati effettivamente ottenuti dalla SGR nella gestione del medesimo potranno discostarsi anche in misura significativa dalle previsioni formulate e dagli obiettivi di rendimento.

Quando le informazioni contengono informazioni su risultati futuri, la SGR assicura che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- le informazioni non si basano su simulazioni di risultati passati né vi fanno riferimento;
- le informazioni si basano su ipotesi ragionevoli supportate da dati obiettivi;
- quando le informazioni sui basano sui risultati lordi, è indicato l'effetto delle commissioni, degli onorari o degli altri oneri;
- le informazioni si basano su ipotesi di risultato in varie condizioni di mercato (sia positive sia negative) e riflettono la natura e i rischi delle specifiche tipologie dei FIA;

- le informazioni contengono un avviso evidente che tali previsioni non costituiscono un indicatore affidabile dei risultati futuri.

### ***Rischi operativi***

Il rendimento del FIA può essere influenzato negativamente dal verificarsi di inefficienze o inadeguatezze di processo, persone, errori, infrazioni, interruzioni di attività o sistemi o eventi esterni, incluso il rischio di mancanza di *compliance* alle norme ed il rischio di contenziosi. Al riguardo si segnala che tali potenziali eventi di rischio posso attenere processi di gestione del FIA Immobiliare ovvero processi implementati dalla SGR nella gestione del FIA.

### **INFORMAZIONI SUI COSTI E GLI ONERI CONNESSI AI FIA GESTITI**

Per quanto concerne i costi connessi ai servizi di investimento prestati dalla SGR si precisa che:

- l'Investitore non assume impegni ulteriori rispetto a quelli derivanti dal versamento delle somme dovute per la sottoscrizione delle parti di OICR;
- alla SGR spetta la commissione di gestione per l'attività di gestione collettiva del FIA oggetto della sottoscrizione da parte dell'Investitore e un compenso per lo svolgimento dell'incarico di gestore della SICAF e del RAIF. Gli stessi sono calcolati con le modalità previste in ciascun regolamento di gestione, *private placement memorandum* e nello statuto della SICAF e addebitati, rispettivamente, al patrimonio del FIA e della SICAF; eventuali costi connessi ad attività accessorie addebitabili direttamente all'Investitore sono individuati nel regolamento di gestione o nel *private placement memorandum* delle quote del FIA sottoscritto, che sarà consegnato all'Investitore preventivamente alla sottoscrizione, o nello statuto della SICAF;
- la eventuale commissione di sottoscrizione per i fondi dalla stessa gestiti è definita nel regolamento di gestione del fondo.

Per quanto concerne il regime delle spese connesse al FIA gestito dalla SGR, il regolamento di gestione, il *private placement memorandum* o lo statuto della SICAF prevede la tipologia di spese addebitabili al patrimonio del FIA stesso. Resta pertanto inteso che le spese non previste all'interno del regolamento, del *private placement memorandum* o dello statuto non sono addebitabili al patrimonio del FIA o della SICAF.

### ***Incentivi***

La SGR non prevede, di norma, nell'attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti il versamento e/o la percezione di incentivi a/da soggetti terzi. In ogni caso, la SGR fornirà all'Investitore in forma sintetica i termini essenziali degli eventuali accordi conclusi prima della sottoscrizione da parte dello stesso delle quote del FIA gestito che prevedano il versamento e/o la ricezione di incentivi.

### **SINTESI DELLA POLITICA IN TEMA DI TRASMISSIONE ED ESECUZIONE DEGLI ORDINI PER CONTO DEI FIA GESTITI**

#### ***Introduzione***

Il presente paragrafo descrive la strategia di trasmissione ed esecuzione degli ordini predisposta dalla SGR.

In particolare, il presente Documento Informativo descrive gli elementi di maggior rilievo delle strategie applicate dalla SGR.

### ***Inquadramento della strategia di trasmissione degli ordini con riferimento all'operatività della SGR***

La SGR, salvo l'eventuale negoziazione – con finalità di copertura - di contratti derivati non quotati, non svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini impartiti per conto dei FIA gestiti, ma si limita a trasmettere ordini per conto degli stessi. La SGR, pertanto, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari per conto dei FIA gestiti, agisce come "trasmettitore di ordini", avvalendosi al riguardo di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto dei criteri di seguito illustrati, per l'esecuzione degli ordini impartiti.

Si evidenzia che la strategia descritta nel presente Documento Informativo si applica esclusivamente alla trasmissione di ordini su strumenti finanziari per conto dei FIA gestiti dalla SGR. Di contro, la strategia di trasmissione degli ordini non si applica all'attività caratteristica dei FIA gestiti dalla SGR, che ha ad oggetto l'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari, OICR immobiliari e società immobiliari, direttamente o indirettamente effettuato (c.d. investimento tipico), ovvero in crediti.

Resta fermo che, qualora l'operatività dei FIA gestiti si concretizzi in investimenti temporanei di liquidità, come ad esempio in strumenti del mercato monetario, la SGR sarà tenuta ad osservare la strategia descritta nel presente Documento Informativo.

### ***Principi***

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto dei FIA gestiti, trasmette ordini a terze parti (di seguito i "negoziatori") per la loro esecuzione. La SGR ha quindi definito una strategia di trasmissione allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile per i fondi gestiti o per i loro Investitori.

### ***Fattori di esecuzione***

A fini della trasmissione a soggetti negoziatori degli ordini su strumenti finanziari per conto dei fondi gestiti, la SGR prende in considerazione i seguenti fattori allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile: momento della trasmissione degli ordini ai soggetti negoziatori, prezzo, costi di esecuzione, rapidità e probabilità di esecuzione e di regolamento, dimensioni e natura dell'ordine, accesso al mercato primario, assistenza *pre e post trade* e qualsiasi altro fattore pertinente ai fini dell'esecuzione dell'ordine.

A tali fattori la SGR attribuisce un'importanza relativa, prendendo in considerazione:

- in ipotesi di trasmissione di più ordini equivalenti ai soggetti negoziatori, la data e l'ora della loro ricezione da parte di questi ultimi;

- gli obiettivi, lo stile di gestione, la politica di investimento, i rischi specifici e la liquidabilità degli strumenti finanziari dei fondi gestiti, come indicati nel prospetto ovvero, in mancanza, nel regolamento di gestione o nella ulteriore documentazione d'offerta;
- le caratteristiche dell'ordine;
- le caratteristiche degli strumenti finanziari o delle altre attività oggetto dell'ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- le caratteristiche dei soggetti negoziatori ai quali l'ordine può essere diretto.

### **Sedi di negoziazione**

Come illustrato, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari per conto dei FIA gestiti, la SGR agisce come "trasmittitore di ordini", avvalendosi al riguardo di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto della strategia di trasmissione.

Gli ordini trasmessi agli intermediari negoziatori potranno essere eseguiti da questi ultimi tramite una sede di negoziazione, ossia i) mercati regolamentati; ii) sistemi multilaterali di negoziazione; e iii) sistema organizzato di negoziazione, oppure per il tramite di internalizzatori sistematici e *market makers*.

### **Trasmissione degli ordini e selezione dei soggetti negoziatori**

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile, quando trasmette ai negoziatori ordini per conto dei fondi gestiti ai fini della loro esecuzione. A tale scopo, la SGR ha adottato una strategia di trasmissione in cui identifica, per ciascuna categoria di strumenti finanziari, i soggetti negoziatori ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione di questi ultimi; ciascuno dei negoziatori selezionati per singola categoria di strumenti finanziari ha una strategia di esecuzione compatibile con l'ordine di importanza dei fattori individuati dalla SGR sulla base di quanto sopra indicato.

Peraltro, considerato che l'operatività propria della SGR è del tutto peculiare in quanto:

- al momento, la SGR gestisce esclusivamente FIA immobiliari (inclusi RAIF) e SICAF il cui oggetto tipico di investimento è costituito da immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari o FIA Mobiliari;
- i FIA immobiliari, le SICAF o i FIA Mobiliari gestiti possono investire in strumenti finanziari solo in via residuale, limitatamente alla parte liquida del portafoglio; tale investimento, nel rispetto delle strategie generali di gestione vigenti, ha esclusivamente ad oggetto titoli di Stato *investment grade*, connotati da una notevole liquidità ed OICR monetari;
- i fattori di esecuzione e l'importanza relativa sono stati allo stato definiti – salvo quanto si dirà in seguito per i derivati di copertura – esclusivamente con riferimento alla categoria di strumenti finanziari: titoli di Stato *investment grade*.

Si precisa che gli ordini di sottoscrizione e di rimborso di OICR monetari non quotati vengono eseguiti sulla base del valore unitario della quota

calcolato dalla società di gestione, non ponendosi pertanto problematiche collegate all'esecuzione di tali ordini.

### **Operazioni in derivati non quotati con finalità di copertura**

Per quanto riguarda l'esecuzione di operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati non standardizzati e non quotati acquistati a fini di copertura, la controparte, tenuto conto della particolare complessità e specificità delle caratteristiche di ciascuna di tali operazioni, sarà selezionata di volta in volta in relazione al singolo investimento, sempre tenendo conto dei fattori di esecuzione di cui sopra

Inoltre, tali controparti devono altresì soddisfare tutte le condizioni seguenti:

- devono essere soggette a vigilanza da parte di un'autorità pubblica;
- devono essere solide sotto il profilo finanziario (i.e. rileva, in particolare, se le controparti siano o meno soggette a regolamentazione prudenziale, compresi gli obblighi in materia di adeguatezza patrimoniale e se siano o meno soggette a una vigilanza effettiva);
- devono avere una struttura organizzativa e risorse necessarie per l'esecuzione dei servizi prestate alla SGR o ai fondi gestiti.

Al riguardo, la SGR persegue il miglior interesse dei patrimoni gestiti ottenendo il derivato con le caratteristiche necessarie ad offrire la miglior copertura dei rischi collegati al finanziamento utilizzato per l'investimento alle migliori condizioni economiche possibili, compatibilmente con l'esigenza di evitare rischi nell'esecuzione o nel regolamento dell'operazione.

### **Monitoraggio e riesame**

La SGR sottopone a monitoraggio l'efficacia delle misure di esecuzione degli ordini su strumenti finanziari e delle strategie adottate e, se del caso, corregge eventuali carenze; inoltre, riesamina le misure di esecuzione su strumenti finanziari e le strategie adottate quando ritenuto opportuno al verificarsi di circostanze rilevanti tali da influire sulla capacità di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per gli Investitori.

### **SINTESI DELLA POLITICA IN TEMA DI GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSE**

Il Regolamento Intermediari e il Regolamento Delegato UE 231/2013 prevedono l'obbligo in capo a ciascuna SGR di identificare al proprio interno un'adeguata strategia per un'efficace individuazione e gestione dei conflitti di interesse che dovessero sorgere nella prestazione dei propri servizi nonché di fornire alla clientela una descrizione, anche in forma sintetica, delle misure interne adottate in tema di gestione dei conflitti di interesse. La presente sezione si pone, dunque, lo scopo di fornire ai Clienti un'informativa sulle *policy* di gestione dei conflitti di interesse adottate dalla SGR.

### ***Informazioni sulla politica di gestione dei conflitti di interesse della SGR***

Conformemente a quanto previsto nel Regolamento Intermediari e nel Regolamento Delegato UE 231/2013 e al fine di disciplinare nel

miglior interesse degli Investitori i conflitti di interesse che potrebbero insorgere tra la SGR, i fondi da essa gestiti nonché i loro Clienti, la SGR adotta una specifica strategia di gestione dei conflitti di interesse al fine di:

- individuare, in relazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva, le circostanze che generano o potrebbero generare un conflitto di interessi idoneo ad arrecare un pregiudizio ai fondi gestiti ed ai Clienti stessi;
- definire le procedure da seguire e le misure da adottare per prevenire, gestire e monitorare tali conflitti;
- gestire i conflitti di interesse qualora si manifestino al fine di evitare che il patrimonio dei FIA sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti o che, in ogni caso, tali conflitti arrechino pregiudizio ai FIA gestiti ed ai Clienti stessi;

laddove le sopra menzionate misure adottate non risultino sufficienti ad escludere il rischio che il conflitto di interessi rechi un pregiudizio ai FIA gestiti ed ai Clienti stessi, sottoporre tale circostanza agli organi o alle funzioni aziendali competenti, al fine di adottare le deliberazioni necessarie per assicurare comunque l'equo trattamento dei FIA e dei Clienti stessi. Delle predette deliberazioni e delle relative motivazioni è data notizia agli Investitori nelle relazioni annuali e semestrali dei fondi interessati.

### **Conflitti di interesse**

La Società considera, tra le circostanze tali da far sorgere un conflitto di interessi, le situazioni, anche emergenti in fase di istituzione dei FIA, che possono determinare una contrapposizione tra:

- a) gli interessi della SGR, compresi i suoi soggetti rilevanti o qualsiasi persona o entità avente stretti legami con il gestore o un soggetto rilevante, e gli interessi di uno o più FIA o gli interessi dei relativi Investitori;
- b) gli interessi di un FIA, o dei relativi Investitori, e gli interessi di altri FIA gestiti o dei relativi Investitori.

Nel considerare le situazioni di conflitto di interessi la SGR valuta, in generale, se la Società, un soggetto rilevante, società immobiliari *target*, la persona o le persone con cui il soggetto rilevante ha rapporti di parentela, intrattiene rapporti di affari o ha stretti legami, la persona o le persone con cui la SGR intrattiene rapporti di affari o ha stretti legami, altri soggetti la cui posizione rileva ai fini dell'insorgere di un potenziale conflitto di interessi, anche in fase di istituzione dei FIA:

- possano realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria, a danno di uno o più FIA gestiti o di singoli Investitori;
- abbiano, nel risultato del servizio prestato o dell'attività eseguita a favore di un FIA gestito o dei suoi Investitori o dell'operazione disposta per conto del FIA gestito, un interesse distinto da quello del FIA gestito;
- percepiscano un incentivo di carattere finanziario o di altra natura al fine di privilegiare (i) gli interessi di altri FIA gestiti rispetto a quelli del FIA gestito interessato, o (ii) gli interessi di un Investitore rispetto agli

interessi di un altro Investitore o gruppo di Investitori dello stesso FIA gestito;

- svolgano, per conto proprio o di terzi, le medesime attività svolte per conto dei FIA gestiti;
- ricevano o possano ricevere in futuro, da soggetti diversi dai FIA gestiti o dai suoi Investitori, incentivi in relazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva (sotto forma di denaro, beni o servizi) diversi e ulteriori rispetto ai compensi normalmente percepiti per il servizio.

### **Policy di gestione dei conflitti di interesse adottate dalla Società**

In conformità con il complesso quadro normativo derivante dalla Direttiva MiFID II, dal Regolamento Intermediari e dal Regolamento Delegato UE 231/2013, la Società ha adottato procedure atte a garantire una efficace politica di gestione dei conflitti di interesse e ad evitare che il patrimonio dei FIA gestiti sia gravato da ulteriori oneri. Di seguito, si fornisce una sintetica descrizione dei ruoli e delle responsabilità assegnate ai diversi organi/funzioni aziendali della SGR all'interno del processo di gestione dei conflitti di interesse:

- il Consiglio di Amministrazione definisce e approva le misure organizzative e le procedure per la gestione dei conflitti di interesse e per rimediare ad eventuali carenze di tali misure e procedure. Esso ne verifica periodicamente l'adeguatezza con cadenza almeno annuale - anche sulla base delle indicazioni pervenute dal Comitato Rischi e Controlli, dal Collegio Sindacale e dalle relazioni pervenute da parte delle Funzioni di Controllo (*Compliance, Revisione Interna e Risk Management*) - assicurando che il sistema dei flussi informativi sia adeguato, completo e tempestivo, provvedendo al necessario aggiornamento della *Policy*. Il Consiglio di Amministrazione assume le delibere di approvazione delle operazioni in conflitti di interesse, nei casi richiesti, acquisiti i pareri del Comitato con funzioni consultive dei fondi gestiti (ove previsto dal relativo regolamento di gestione, dal *private placement memorandum* o dallo statuto) e nel pieno rispetto delle relative previsioni, nonché del Comitato Rischi e Controlli, degli Amministratori Indipendenti e del Collegio Sindacale; può adottare, inoltre, delibere quadro, mediante le quali - fermi gli obblighi di volta in volta applicabili ai fini della relativa validità ed efficacia - approva l'esecuzione di operazioni con parti in conflitto di interessi, che siano tra loro omogenee per, contestualmente, (a) tipologia, (b) caratteristiche e (c) controparte.
- l'Amministratore Delegato attua le politiche per la gestione dei conflitti di interesse definite dal Consiglio di Amministrazione e ne verifica l'adeguatezza e l'efficace implementazione. Egli inoltre assicura, con il supporto della Direzione del Personale ed Organizzazione per il tramite della Funzione Organizzazione, che le misure e le procedure adottate siano tempestivamente comunicate a tutto il personale interessato. L'Amministratore

Delegato ha inoltre competenze approvative in logica di *escalation* in relazione alle operazioni che rientrino nei limiti quantitativi predefiniti nell'ambito delle deleghe conferite all'Amministratore Delegato o con riferimento alle quali sia stata adottata un'eventuale delibera quadro da parte del Consiglio di Amministrazione medesimo;

- il *Comitato Rischi e Controlli* individua i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse degli Investitori dei FIA gestiti e si esprime preventivamente, con parere non vincolante, su tutte le operazioni in conflitto di Interessi (anche potenziale) devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate; in particolare, assiste il Consiglio di Amministrazione nelle valutazioni e decisioni relative all'individuazione dei presidi per la gestione delle situazioni di potenziale conflitto d'interessi (anche potenziali), nonché nella determinazione delle linee guida relative al sistema dei controlli interni, presentando, ove ritenuto opportuno, proposte per la identificazione delle situazioni di conflitto di interessi e per la definizione di idonee misure organizzative per la loro efficace gestione, nonché esprimendo un parere non vincolante sull'adeguatezza delle misure e delle procedure per la gestione dei conflitti di interesse definite ed adottate dal Consiglio di Amministrazione; inoltre, procede alle valutazioni circa (i) la corretta individuazione dell'operazione come in (potenziale) conflitto di interessi; (ii) la corretta applicazione dei presidi previsti ai sensi della *conflict Policy* aziendale; (iii) la completezza e adeguatezza della documentazione prodotta, ai fini di una consapevole e completa verifica del processo, per come condotto; infine, esamina le modifiche alla *Policy* e relativa Procedura da sottoporre successivamente al Consiglio di Amministrazione, anche a prescindere della cadenza annuale;

- le varie funzioni/direzioni aziendali sono responsabili, ciascuna per le attività e operazioni di competenza, della individuazione dei conflitti di interesse, anche potenziali, e dell'adozione delle idonee misure organizzative e procedurali per gestire gli stessi, sulla base delle indicazioni ricevute, all'occorrenza, dalla Funzione Compliance. Ai soggetti aziendali coinvolti è attribuita la responsabilità di segnalare alla Funzione *Compliance* eventuali altre situazioni di conflitto non ricomprese nella "Mappatura delle operazioni in conflitto di interessi", che dovessero emergere nel corso della operatività quotidiana affinché la Funzione *Compliance* possa supportare le strutture coinvolte nell'adozione dei presidi idonei alla gestione della potenziale fattispecie di conflitto di interessi rilevata ed aggiornare la Mappatura con le modalità definite nella Procedura.

Inoltre, i soggetti aziendali che hanno gestito operazioni in conflitto di interessi, sono tenuti a comunicare alla Funzione *Compliance*, con le modalità definite nella Procedura, gli estremi

di tutte le operazioni da annotare nell'apposito Registro;

- la Funzione *Compliance*: (i) fornisce consulenza e assistenza nel continuo per l'identificazione delle situazioni di conflitti di interesse e per la definizione di idonee misure organizzative e procedurali per la loro efficace gestione. In tale contesto, fornisce, su richiesta delle competenti strutture aziendali, un supporto consultivo nel processo di valutazione delle situazioni di potenziale conflitto di interessi, ogni qualvolta ricorrono degli elementi che necessitino di approfondimenti, e valuta le segnalazioni ricevute dal soggetto aziendale interessato ai fini della loro gestione ed alimentazione del Registro e/o dell'aggiornamento della Mappatura per le situazioni di conflitto di interessi rilevate e non già ricomprese; (ii) attua i controlli di secondo livello, al fine di verificare che le singole operazioni inerenti ai FIA gestiti siano state correttamente verificate e qualificate e che in caso di conflitto di interessi, siano state adottate tutte le necessarie misure per l'efficace gestione delle stesse; (iii) valuta regolarmente l'adeguatezza e l'efficacia delle misure di cui alla *Policy* e relativa Procedura e di quelle adottate per rimediare ad eventuali carenze, proponendo le opportune modifiche secondo gli *iter* approvativi definiti; (iv) cura la tenuta del "Registro dei conflitti di interesse" aggiornandolo sulla base delle segnalazioni ricevute su base continuativa dal soggetto aziendale competente;
- la Funzione *di Risk Management* cura la misurazione dei rischi - inclusi quelli di mercato - sottostanti alle operazioni in conflitto di interessi, verifica il rispetto dei limiti assegnati alle diverse strutture e unità operative, controlla la coerenza dell'operatività di ciascuna con i livelli di propensione al rischio definiti nelle politiche interne;
- la Funzione *Internal Audit* verifica l'adeguatezza e l'efficacia complessiva dei sistemi, dei processi, delle procedure e dei meccanismi di controllo della Società e, in tale contesto, verifica periodicamente che il sistema adottato per la valutazione delle situazioni di conflitto di interesse consenta di gestire correttamente tali operazioni e di individuare e definire nuove potenziali ipotesi di conflitto di interessi. La Funzione *Internal Audit* formula, inoltre, raccomandazioni basate sui risultati delle attività svolte e ne verifica l'implementazione e la successiva osservanza da parte delle competenti strutture aziendali;
- il Collegio Sindacale rileva le eventuali irregolarità nella gestione e le violazioni delle norme disciplinanti i conflitti di interesse e comunica tempestivamente eventuali irregolarità e violazioni al Consiglio di Amministrazione affinché questo adotti le misure necessarie. Nello svolgimento dei propri compiti il Collegio Sindacale può avvalersi di tutte le funzioni di controllo all'interno della Società.

---

## **Registro**

Conformemente a quanto previsto dall'art. 35 del Regolamento Delegato UE 231/2013, la SGR si è dotata di un registro, oggetto di aggiornamento su base continuativa, in cui sono annotate tutte le fattispecie di conflitti di interesse rilevate.

## **SINTESI DELLE POLITICHE IN TEMA DI ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO**

La SGR, in conformità a quanto richiesto dal Regolamento Intermediari, applica e mantiene una strategia efficace ed adeguata per l'esercizio dei diritti di intervento e di voto inerenti agli strumenti finanziari o le altre partecipazioni di pertinenza dei FIA gestiti dalla stessa, in modo tale da assicurare che tali diritti siano esercitati nell'esclusivo interesse dei FIA e dei loro Investitori.

In relazione ai fondi *target* e/o alle società in cui i FIA investono la Società provvede a: (i) monitorare gli eventi riferiti al fondo *target* e/o alle società partecipate/controllate da parte del FIA; (ii) valutare l'opportunità di partecipare alle assemblee dei partecipanti al capitale delle società partecipate/controllate, alle assemblee degli obbligazionisti, ove sussistenti, alle assemblee dei partecipanti del fondo *target*; stabilire come votare in tali eventi, tenendo conto degli obiettivi e della politica di investimento del FIA interessato nonché di eventuali conflitti di interesse. Inoltre, la SGR, al fine di mantenere una corretta *governance* dell'investimento effettuato e con l'obiettivo di salvaguardare gli interessi dei FIA gestiti e dei loro Investitori, tramite il soggetto all'uopo incaricato, provvede a designare i candidati del FIA:

- (i) negli organi di governo e/o di controllo della società partecipata o controllata dal FIA stesso; ovvero
- (ii) nel Comitato con funzioni consultive del fondo *target* partecipato dal FIA gestito.

È compito dell'incaricato provvedere a designare uno o più amministratori e/o uno o più sindaci della società veicolo ovvero uno o più membri del comitato con funzioni consultive del fondo *target*, quali soggetti candidati dalla SGR, in qualità di gestore dei FIA, anche al fine di garantire un flusso informativo costante verso la SGR.

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

---

## DICHIARAZIONI DELL'INVESTITORE

Per le persone fisiche:

Il/i sottoscritto/i \_\_\_\_\_

Per le persone giuridiche:

Il/i sottoscritto/i \_\_\_\_\_

in qualità di \_\_\_\_\_

per (*indicare la società*) \_\_\_\_\_

Nel sottoscrivere il presente Documento Informativo dichiara:

- di aver ricevuto il Documento Informativo;
- di aver ricevuto la sintesi della strategia di classificazione della clientela della SGR contenuta nel Documento Informativo di cui la stessa costituisce parte integrante e di approvarne integralmente il contenuto;
- di aver ricevuto la sintesi delle *policy* in tema di trasmissione ed esecuzione degli ordini e delle operazioni su strumenti finanziari della SGR contenuta nel Documento Informativo di cui la stessa costituisce parte integrante e di approvarne integralmente il contenuto;
- di aver ricevuto la sintesi delle *policy* in tema di gestione dei conflitti di interesse della SGR contenuta nel Documento Informativo di cui la stessa costituisce parte integrante e di approvarne integralmente il contenuto;
- di accettare che alcuni ordini possano essere eseguiti dagli intermediari negoziatori incaricati dalla SGR al di fuori dei mercati regolamentati o dai sistemi multilaterali di negoziazione.

Luogo \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

---

Firma dell'Investitore / legale rappresentante / soggetto delegato