

ALLEGATO 8

DOCUMENTO INFORMATIVO

Il presente documento (di seguito anche il “Documento”) è stato redatto da CDP Real Asset - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito, anche, “CDP RA SGR”, la “SGR” o la “Società”) ai fini dell’adempimento degli obblighi informativi previsti nel Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 (di seguito, il “Regolamento Intermediari”), di recepimento della Direttiva 2014/65/UE (“MIFID II”) in relazione alla commercializzazione delle quote del fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso denominato [...] (di seguito, il “Fondo”). Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di CDP RA SGR in data [...] che ha approvato il Regolamento di gestione (di seguito, il “Regolamento”). Il Regolamento è stato da ultimo modificato con efficacia dal [...].

Il Documento ha l’obiettivo di comunicare le informazioni necessarie ai clienti (di seguito, anche i “Clienti” o gli “Investitori”) per assumere consapevoli decisioni di investimento. Le successive modifiche rilevanti delle informazioni contenute nel presente documento verranno comunicate in tempo utile al Cliente. Copia aggiornata del Documento, inclusi i documenti allegati, è disponibile per la consultazione sul sito ed è inoltre disponibile su supporto cartaceo presso la sede operativa della Società.

A. LA SOCIETÀ E I SUOI SERVIZI

CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A., soggetta all’attività di direzione e coordinamento di Cassa depositi e prestiti S.p.A., (“CDP”), è stata costituita, in data 24 febbraio 2009, per iniziativa di CDP, che detiene il controllo della SGR mediante una partecipazione pari al 70% del suo capitale sociale, rappresentato da azioni con diritto di voto, unitamente all’ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e all’Associazione Bancaria Italiana, entrambe rispettivamente titolari di una partecipazione pari al 15% del capitale sociale della SGR rappresentato da azioni con diritto di voto.

La Società presta il servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso l’istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento alternativi di tipo chiusi riservati agli investitori professionali (“FIA” ovvero i “fondi”) sia immobiliari che mobiliari, anche nella forma di fondo di fondi.

La durata della Società è fissata al 31 dicembre 2050, salvo scioglimento anticipato o eventuale proroga deliberata dall’Assemblea straordinaria dei soci.

La SGR è stata autorizzata da Banca d’Italia in data 7 gennaio 2010 all’esercizio della prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio ed è iscritta al n. 126 dell’Albo delle società di gestione, Sezione Gestori di FIA tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’art. 35 del D. Lgs. n. 58/1998 (“TUF”).

I Fondi gestiti dalla SGR, tutti rientranti nella categoria dei fondi comuni di investimento alternativi (FIA, quale acronimo di Alternative Investment Fund) riservati istituiti in forma chiusa, sono:

Denominazione Fondo	Natura
Fondo Investimenti per l’Abitare	Fondo di fondi immobiliare riservato
Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale	Fondo di fondi immobiliare riservato

Fondo Nazionale dell'Abitare	Fondo di fondi immobiliare riservato
Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Extra	Fondo immobiliare riservato
Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Plus	Fondo immobiliare riservato
Fondo Nazionale Turismo - Comparto A	Fondo di fondi immobiliare riservato
Fondo Nazionale Turismo - Comparto B	Fondo di fondi immobiliare riservato
Fondo Turismo 1	Fondo immobiliare riservato
Fondo Turismo 2	Fondo immobiliare riservato
Fondo Turismo 3	Fondo immobiliare riservato
Fondo Sviluppo Comparto A	Fondo immobiliare riservato
FOF Infrastrutture	Fondo di fondi mobiliare riservato

B. COMUNICAZIONE CON LA CLIENTELA

Modalità di comunicazione con la clientela

La SGR e l'Investitore comunicano tra loro, di norma, per iscritto e in lingua italiana o inglese. La documentazione relativa al Fondo, così come prevista dal Regolamento del Fondo e dalla disciplina applicabile, è redatta e fornita in italiano. La versione italiana dei documenti prevarrà su eventuali traduzioni di cortesia redatte in lingua inglese.

Tutte le comunicazioni tra la SGR e l'Investitore devono essere effettuate secondo le modalità previste dal Regolamento di gestione, tramite lettera raccomandata A.R. o altro mezzo equivalente che assicuri la prova della ricezione e devono essere inviate, rispettivamente, all'indirizzo comunicato dall'Investitore nel modulo di sottoscrizione o con successivo avviso, ovvero alla sede legale della SGR.

Al riguardo, la Società ha la propria sede legale in Via Alessandria, n. 220 – 00198 Roma e dispone di un'unità locale in Via San Marco, 21A° - 20121 Milano. Il codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della SGR è 10372531003.

I contatti della SGR sono:

- recapito telefono: 06 4204.5499 – 02 4674.4387
- numero di fax 0642045480 – 02 4674.4389
- email: segreteria@cdprealasset.it

Altre informazioni relative alla Società e ai servizi ed attività prestate sono reperibili sul sito internet:

www.cdprealasset.it

Documentazione fornita all'investitore a rendiconto dell'attività svolta

La sottoscrizione delle quote del Fondo avviene con le modalità indicate nel Regolamento.

Il partecipante al momento della sottoscrizione delle quote è tenuto a compilare e a sottoscrivere il modulo di sottoscrizione, di cui riceve una copia.

Il sottoscrittore si impegna ad effettuare i versamenti relativi alle quote sottoscritte in denaro su richiesta della Società nei modi e nei termini indicati nel Regolamento del Fondo.

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR invia una conferma scritta della ricezione della domanda di sottoscrizione e della corretta esecuzione della stessa, che contiene anche: (i) la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione; (ii) l'importo che il partecipante si è impegnato a versare, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri.

All'esito di ciascun periodo di sottoscrizione del Fondo, la Società invia ai partecipanti una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, secondo le modalità indicate nel Regolamento. La Società mette a disposizione dei partecipanti la relazione annuale e la relazione semestrale secondo le modalità e i termini previsti rispettivamente nel Regolamento di gestione.

C. GESTIONE DEI RECLAMI

Per eventuali reclami il cliente può rivolgersi per iscritto al seguente indirizzo segreteria@cdprealasset.it. I reclami pervenuti sono trattati dalla SGR entro 30 giorni dalla data di ricezione. La Società ha adottato idonee procedure per garantire la sollecita trattazione del reclamo che prevedono la partecipazione di una pluralità di strutture, in modo da garantire un esame articolato della problematica emergente dal reclamo. La risposta al reclamo viene inviata tempestivamente, e comunque nei termini sopra indicati, in forma scritta.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale della SGR vengono informati della situazione complessiva dei reclami ricevuti e composti con cadenza almeno annuale. La relazione prodotta ai suddetti organi di amministrazione e controllo viene inoltrata alle Autorità di Vigilanza ai sensi delle disposizioni vigenti.

In caso di mancata risposta entro 60 giorni dalla presentazione del reclamo o qualora insoddisfatto dell'esito del reclamo, prima di ricorrere al giudice, il cliente al "dettaglio" (diverso dalle controparti qualificate e dai clienti professionali di cui, rispettivamente, all'art. 6, comma 2-quater, lettera d) e all'art. 1, lettera m-undecies del TUF) potrà attivare un procedimento di mediazione avanti all'Arbitro per le Controversie Finanziarie ("ACF") presso la Consob, per controversie riguardanti la violazione da parte della SGR degli obblighi di diligenza, correttezza, informazione e trasparenza previsti nei confronti degli Investitori nell'esercizio delle attività disciplinate nella parte II del TUF ("Disciplina degli Intermediari") e degli obblighi di consegnare all'investitore il documento contenente le informazioni chiave (*Key Information Document*) di cui agli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) n. 1286/2014, le controversie transfrontaliere e le controversie oggetto del Regolamento (UE) n. 524/2013.

Non rientrano nell'ambito di operatività dell'ACF le controversie che implicano la richiesta di:

- somme di denaro per un importo superiore a Euro 500.000;
- danni che non sono conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento o della violazione da parte dell'intermediario degli obblighi summenzionati e quelli che non hanno natura patrimoniale.

Il diritto di ricorrere all'ACF:

- deve essere esercitato entro un anno dalla presentazione del reclamo o, se il reclamo è stato presentato anteriormente alla data di avvio dell'operatività dell'Arbitro, entro un anno da tale data;
- non può formare oggetto di rinuncia da parte dell'Investitore ed è sempre esercitabile, anche in presenza di clausole di devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale contenute nei contratti.

D. CLASSIFICAZIONE DELLA CLIENTELA

La commercializzazione di OICR è l'offerta, anche indiretta, su iniziativa o per conto del gestore, delle quote o azioni di un OICR. Nella commercializzazione diretta dei fondi di propria istituzione, la SGR si attiene alle regole di comportamento stabilite dalle norme e dai regolamenti di attuazione.

Si segnala che all'attività di commercializzazione non è abbinata la prestazione del servizio di consulenza in materia di investimenti.

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, individua due categorie di Cliente:

- Cliente professionale;
- Cliente al dettaglio.

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 (ossia il 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 ministeriale 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 quali; a) banche; b) imprese di investimento; c) altri istituti finanziari autorizzati o regolamentati; d) imprese di assicurazione; e) organismi di investimento collettivo e società di gestione di tali organismi; f) fondi pensione e società di gestione di tali fondi; g) i negozianti per conto proprio di merci e strumenti derivati su merci; h) soggetti che svolgono esclusivamente la negoziazione per conto proprio su mercati di strumenti finanziari e che aderiscono indirettamente al servizio di liquidazione, nonché al sistema di compensazione e garanzia (locals); i) altri investitori istituzionali; l) agenti di cambio;

- le imprese di grandi dimensioni che presentando, a livello di singola società, almeno due dei seguenti requisiti dimensionali:

- totale di bilancio: 20 milioni di Euro;
- fatturato netto: 40 milioni di Euro;
- fondi propri: 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 soggetti sopra elencati possono richiedere alla società di gestione del risparmio un trattamento quale cliente al dettaglio.

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 attiene alla categoria dei Clienti professionali pubblici, il suddetto 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.

LIVELLO DI PROTEZIONE ASSEGNATO 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. Ai Clienti al dettaglio viene riconosciuto il massimo livello di protezione. Ai Clienti professionali viene riconosciuto un livello attenuato di protezione, considerato che gli stessi ("di diritto" e "su richiesta") sono già in possesso delle conoscenze ed esperienze necessarie per comprendere i rischi inerenti all'investimento in fondi comuni di investimento. Pertanto, ai sensi dell'art. 42 ("Appropriatezza") del Regolamento Intermediari e dell'art. 56 ("Valutazione dell'adeguatezza e obblighi in materia di registrazioni connessi") del Regolamento Delegato (UE) 2017/565, rispetto ai Clienti Professionali la SGR potrà presumere l'appropriatezza dell'oggetto dell'investimento, 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 ("Requisiti generali delle informazioni") del Regolamento Intermediari e dell'articolo 50 ("Informazioni sui costi e gli oneri connessi") del Regolamento Delegato (UE) 2017/565.

CLASSIFICAZIONE DELLA CLIENTELA E VARIAZIONE DELLA CLASSE DI APPARTENENZA DEL CLIENTE

Prima della sottoscrizione delle quote dei fondi gestiti, la SGR classifica il potenziale Investitore al fine di applicare il grado di tutela previsto per ciascuna delle precedenti categorie e gliene dà comunicazione. L'Investitore, in ogni caso, ha il diritto di richiedere una diversa classificazione. Sono quindi consentiti, ove ne sussistano i requisiti normativamente previsti, 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 (pubblico o privato) chiedere, per iscritto, un livello più elevato di protezione se ritiene di non essere in grado di valutare o gestire correttamente i rischi assunti.

Con specifico riferimento alle ipotesi di upgrading, ovvero di passaggio dalla categoria di Cliente al dettaglio a quella di Cliente professionale su richiesta, 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. L'accoglimento della richiesta di variazione della classificazione del cliente è rimesso alla valutazione discrezionale della SGR ed è consentita previa una valutazione adeguata della competenza, dell'esperienza e della conoscenza del cliente, che consente alla SGR di ragionevolmente ritenere, tenuto conto della natura delle operazioni o dei servizi previsti, che il cliente sia in grado di adottare consapevolmente le proprie decisioni in materia di investimenti e di comprendere i rischi che assume. In particolare, al fine di classificare un cliente privato come cliente professionale su richiesta, la SGR deve

valutare la sussistenza dei requisiti di cui all'Allegato 3, paragrafo II del Regolamento Intermediari Consob e verificare che siano soddisfatte almeno due delle seguenti condizioni: 1) il cliente ha effettuato operazioni di dimensioni significative sul mercato in questione con una frequenza media di 10 operazioni a trimestre nei quattro trimestri precedenti; 2) il valore del portafoglio di strumenti finanziari del cliente, inclusi i depositi in contante, deve superare i 500.000 Euro; 3) il cliente lavora o ha lavorato nel settore finanziario per almeno un anno in una posizione professionale che presupponga la conoscenza delle operazioni e dei servizi previsti. In caso di persone giuridiche la suddetta valutazione è condotta con riguardo ai requisiti sub 1 e 2 in relazione alla persona giuridica medesima, mentre la sussistenza del requisito sub 3 è valutato in relazione alla persona autorizzata ad effettuare operazioni per conto della stessa persona giuridica. Analogamente, ove la richiesta di upgrading provenga da un cliente al dettaglio pubblico, la SGR applicherà il disposto di cui all'art. 3 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 novembre 2011, n. 236. In particolare, al fine di classificare un cliente pubblico come cliente professionale su richiesta, la SGR deve valutare la sussistenza congiunta dei seguenti requisiti: 1) entrate finali accertate nell'ultimo rendiconto di gestione approvato superiori a 40 milioni di euro; 2) 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; 3) 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.

VALUTAZIONE DI APPROPRIATEZZA

Nello svolgimento dell'attività di commercializzazione di OICR propri la SGR tutela gli interessi del cliente con l'assolvimento dell'obbligo di valutazione dell'appropriatezza dell'investimento; la SGR, cioè, verifica che il cliente abbia il livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi che l'investimento offerto o richiesto comporta. A tal fine la SGR richiede preliminarmente al cliente di fornire informazioni in merito alla sua conoscenza ed esperienza nel settore finanziario, idonee a consentire la valutazione di appropriatezza. A maggior tutela dell'Investitore, in considerazione della particolarità dei fondi gestiti dalla SGR, le informazioni sono completate anche dall'indicazione dell'*holding period* dell'investimento che il sottoscrittore deve indicare per consentire alla SGR di valutare con diligenza l'effettiva appropriatezza dell'investimento. Nell'ipotesi in cui l'investimento risulti non appropriato, la SGR provvede a informare il cliente, anche mediante una comunicazione standardizzata.

Nel caso in cui l'Investitore venisse classificato come cliente professionale, la SGR si atterrà alle sole norme di comportamento applicabili a tale particolare categoria di Investitori.

Inoltre, in merito alla valutazione dell'appropriatezza dello strumento e/o del servizio al cliente, la SGR potrà presumere che un cliente professionale abbia il livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi connessi ai servizi di investimento o alle operazioni o ai tipi di operazioni o strumenti per i quali il cliente è classificato come professionale.

E. SALVAGUARDIA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI O DEI FONDI DEGLI INVESTITORI

SEPARATEZZA PATRIMONIALE

Conformemente a quanto previsto dall'art. 36, comma 4, del TUF, ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR 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.

Si precisa che la Società non aderisce ad alcun sistema di indennizzo a tutela degli Investitori.

IL DEPOSITARIO

Conformemente a quanto previsto dagli art. 47 e ss. del TUF la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide di ciascun FIA gestito dalla SGR è affidata ad un depositario, indicato nel regolamento di gestione di ciascun fondo, il quale agisce in modo indipendente dalla Società e nell'interesse del fondo e dei suoi 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 quote del fondo, nonché la destinazione dei redditi del fondo;
- accerta la correttezza del calcolo del valore delle quote del fondo;
- 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.

F. NATURA E RISCHI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Le informazioni che seguono mirano a fornire una descrizione generale della natura e dei rischi connessi all'investimento in quote del Fondo. Prima di effettuare un investimento in quote l'Investitore deve informarsi presso la SGR sulla natura e i rischi delle operazioni che si accinge a compiere e deve concludere un'operazione solo se ha ben compreso la sua natura ed il grado di esposizione al rischio che essa comporta.

Una descrizione di dettaglio sui rischi connessi all'investimento in quote dei FIA gestiti dalla SGR è contenuto nel Documento d'Offerta di ciascun FIA.

La SGR gestisce fondi comuni di investimento alternativi riservati istituiti in forma chiusa, qualificabili come fondi immobiliari o fondi mobiliari, anche nella forma di fondo di fondi.

Un fondo comune di investimento è un patrimonio autonomo e separato a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima Società, e suddiviso in quote appartenenti ad una pluralità di partecipanti. Nello specifico l'investitore di un fondo affida i propri risparmi alla SGR che investe i capitali, conferiti al fondo, 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 i partecipanti;
- nel caso di FIA mobiliari, in quote di FIA di tipo chiuso riservati, azioni di SICAF e SICAV e azioni o quote di imprese.

FONDI APERTI E CHIUSI

In funzione delle condizioni di ingresso e di uscita in un fondo si parla di fondi aperti e fondi chiusi. I fondi aperti sono quei fondi i cui partecipanti hanno il diritto di chiedere il rimborso delle quote, secondo le modalità e con la frequenza previste dal regolamento di gestione e dalla documentazione d'offerta del fondo. I fondi chiusi, invece, possono essere sottoscritti solo in un certo periodo e rimborsati alla scadenza o comunque solo a scadenze predeterminate. I FIA immobiliari sono sempre di tipo chiuso. In base a quanto è stabilito in ciascun regolamento di gestione, i fondi immobiliari possono essere ad accumulazione dei proventi, e dunque i rendimenti sono automaticamente reinvestiti sino alla scadenza del fondo, oppure a distribuzione dei proventi, per cui i risultati di gestione si distribuiscono a cadenze periodiche; possono, inoltre, incrementare il proprio patrimonio attraverso l'emissione e/o il contemporaneo rimborso di quote con scadenza prefissata (c.d. "finestre").

FONDI A RACCOLTA E FONDI AD APPORTO

I fondi immobiliari possono essere sottoscritti mediante versamenti di liquidità che viene investita solo in un secondo momento (c.d. fondi "a raccolta") oppure mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari (c.d. fondi "ad apporto").

FONDI "RETAIL" E FONDI "RISERVATI"

I FIA si distinguono in fondi destinati al pubblico indistinto degli investitori (cc.dd. fondi non riservati / fondi retail), e fondi riservati a specifiche categorie di soggetti (cc.dd. fondi riservati). L'offerta al pubblico di quote di fondi non riservati è generalmente preceduta dalla pubblicazione di un prospetto d'offerta descrittivo delle caratteristiche dell'operazione.

I FIA italiani riservati, laddove il regolamento lo preveda espressamente, possono consentire la partecipazione, oltre che di investitori professionali, anche di altri tra i seguenti soggetti: a) investitori non professionali che sottoscrivono ovvero acquistano quote o azioni del FIA per un importo complessivo non inferiore a cinquecentomila euro. Tale partecipazione minima iniziale non è frazionabile; b) investitori non professionali che nell'ambito della prestazione del servizio di consulenza in materia di investimenti sottoscrivono ovvero acquistano quote o azioni del FIA per un importo iniziale non inferiore a centomila euro a condizione che, per effetto della sottoscrizione o dell'acquisto, l'ammontare complessivo degli investimenti in FIA riservati non superi il 10 per cento del proprio portafoglio finanziario. La partecipazione minima iniziale non è frazionabile; c) soggetti abilitati alla prestazione del servizio di gestione di portafogli che nell'ambito dello svolgimento di detto servizio sottoscrivono ovvero acquistano quote o azioni del FIA per un importo iniziale non inferiore a centomila euro per conto di investitori non professionali.

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 dei FIA riservati è possibile fissare limiti agli investimenti (incluso 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.

FONDO DI FONDI

Si tratta di un fondo comune d'investimento che investe in quote di altri fondi comuni e/o SICAV (società di investimento a capitale variabile) e/o SICAF (società di investimento a capitale fisso) che presentano una politica di investimento compatibile con i criteri previsti dal regolamento del fondo acquirente.

Nel caso di investimento in fondi gestiti dalla medesima Sgr o da una Sgr appartenente al gruppo (c.d. OICR “collegati”) i regolamenti di gestione – fermo restando il divieto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 di applicare spese di sottoscrizione e rimborso – possono prevedere un compenso per la SGR a condizione che dalla stessa sia dedotta la remunerazione complessiva che il gestore dei fondi collegati percepisce.

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 di norma prevede 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;
- tollerare - come in ogni ipotesi di investimento in parti di fondi - 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 (con un massimo di 50 anni), coerentemente con l’orizzonte temporale delle operazioni di investimento previste dalla strategia del fondo.

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, nel caso di FIA immobiliari dal decremento dei ricavi generati dai canoni di locazione o dall’incremento dei costi a carico del fondo).

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.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività dei FIA immobiliari e può 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 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 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 gli elementi di rischio sono connessi, in via non esaustiva, alle possibili variazioni di valore e della redditività delle quote dei FIA partecipati, dei beni e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del fondo è investito.

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, fatta eccezione per i rimborsi parziali sotto forma di distribuzione di riserve disponibili, 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. Per i FIA riservati, atteso che le quote o le azioni non possono essere oggetto di negoziazione presso un mercato regolamentato, l'Investitore potrebbe non essere in grado di reperire un acquirente delle quote o le azioni sottoscritte e/o acquistate sul mercato secondario. Inoltre, il trasferimento delle quote o azioni dei FIA riservati è soggetto alle restrizioni ed alle procedure indicate nei relativi regolamenti di gestione e, 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, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento di gestione. I FIA riservati possono far ricorso all'indebitamento anche in misura superiore rispetto a quella ordinariamente prevista per i FIA non riservati.

COSTI E SPESE

Il rendimento del FIA può essere influenzato negativamente dai costi e dalle spese al medesimo imputabili indicati nel relativo regolamento di gestione. Al riguardo, si segnala che, con riferimento ai FIA immobiliari 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.

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, in conformità a quanto previsto nell'Allegato 2 al Regolamento UE 565/2017.

RISCHIO DI CONCENTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Nel rispetto del regolamento di gestione di ciascun FIA riservato, la SGR può operare per conto del fondo anche in deroga ai limiti alla concentrazione del rischio dettati dalla Banca d'Italia.

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.) 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 si 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.

G. COSTI E SUGLI ONERI CONNESSI ALLA PRESTAZIONE DEI SERVIZI

Per quanto concerne i costi connessi ai servizi di investimento prestati dalla SGR si precisa che: i) l'Investitore non assume impegni ulteriori rispetto a quelli derivanti dal versamento delle somme dovute per la sottoscrizione delle parti di fondi; ii) alla SGR spetta la commissione di gestione per l'attività di gestione collettiva del FIA oggetto della sottoscrizione da parte dell'Investitore, calcolata con le modalità previste in ciascun regolamento di gestione; iii) eventuali altre commissioni spettanti alla SGR - quali la commissione di strutturazione per i fondi gestiti - sono definite nel regolamento di gestione del fondo. Per quanto concerne il regime delle spese connesse al FIA gestito dalla SGR, il regolamento di gestione prevede la tipologia di spese addebitabili al patrimonio del FIA stesso. Resta pertanto inteso che le spese non previste all'interno del regolamento di gestione del fondo gestito non sono addebitabili al patrimonio del FIA.

Il dettaglio di costi e oneri è contenuto nel Documento d'Offerta e, laddove applicabile nel KID di ciascun FIA.

Le informazioni sui costi e oneri sono altresì fornite all'Investitore *ex post* in relazione ai costi effettivamente sostenuti dall'Investitore associati all'investimento in Quote del Fondo e all'attività svolta dalla SGR, su base almeno annuale e in forma personalizzata.

Viene altresì illustrato e descritto all'Investitore l'effetto cumulativo dei costi, sia *ex ante* che *ex post*, sulla redditività dell'investimento e le eventuali impennate o oscillazioni previste dei costi.

H. INCENTIVI

In relazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva, la SGR non può versare o percepire compensi o commissioni, né fornire a terzi o ricevere da terzi prestazioni non monetarie, salvo che ricorrano le eccezioni previste dalla vigente normativa.

La SGR non percepisce né versa incentivi in relazione alla gestione del Fondo diversi dai compensi che rendono possibile la prestazione del servizio di gestione o che sono necessari a tal fine (ad es.: compenso per l'esperto indipendente). In particolare, non sono stati stipulati accordi che prevedano incentivi in relazione al processo di collocamento del Fondo.

Ulteriori dettagli sono disponibili su richiesta dell'investitore.

I. STRATEGIA PER LA TRASMISSIONE DEGLI ORDINI

INQUADRAMENTO DELLA STRATEGIA DI TRASMISSIONE DEGLI ORDINI CON RIFERIMENTO ALL'OPERATIVITÀ DELLA SGR

Salva l'eventuale negoziazione – con finalità di copertura - di contratti derivati non quotati, la SGR non svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini impartiti per conto del Fondo gestito, ma si limita a trasmettere ordini per conto dello stesso. La SGR, pertanto, per quanto riguarda la negoziazione di strumenti finanziari, 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 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 quote di OICR immobiliari, società immobiliari, beni immobili e diritti reali immobiliari (per

i FIA immobiliari) e in quote di FIA di tipo chiuso riservati, azioni di SICAF e SICAV e azioni o quote di imprese che operano nel settore infrastrutturale (per il FIA mobiliare).

Resta fermo che, qualora l'operatività dei fondi 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.

PRINCIPI

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto del Fondo gestito, 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 e per i loro investitori.

Si precisa che la SGR non potrà individuare tra i soggetti negozianti identificati per ciascuna categoria di strumenti finanziari la Banca Depositaria del Fondo.

FATTORI DI ESECUZIONE

Ai fini della trasmissione a soggetti negozianti 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: prezzo, costi di esecuzione, rapidità e probabilità di esecuzione e di regolamento, dimensioni e natura dell'ordine e qualsiasi altro fattore pertinente ai fini dell'esecuzione dell'ordine.

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

- gli obiettivi, la politica di investimento e i rischi specifici dei fondi gestiti, nel regolamento di gestione;
- le caratteristiche dell'ordine;
- le caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto dell'ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- le caratteristiche delle sedi di esecuzione alle quali l'ordine può essere diretto.

SEDI DI ESECUZIONE

La SGR agisce come "trasmettitore di ordini", avvalendosi di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto della strategia di trasmissione.

Gli ordini trasmessi agli intermediari negozianti potranno essere eseguiti da questi ultimi, tramite una sede di negoziazione ossia: i) mercati regolamentati; ii) sistemi multilaterali di negoziazione; iii) internalizzatori sistematici; iv) intermediari 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 negozianti 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 negozianti ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione di questi ultimi; ciascuno dei negozianti selezionati per singola categoria di strumenti finanziari ha una strategia di esecuzione compatibile con l'ordine di importanza dei fattori individuati dalla SGR.

Pertanto, tenuto conto del generale principio di proporzionalità e considerato che l'operatività propria della SGR è del tutto peculiare in quanto i fondi gestiti investono in strumenti finanziari non tipici solo in via residuale, limitatamente alla parte liquida del portafoglio e nei limiti indicati nel Regolamento di gestione di ciascuno, i fattori di esecuzione e la loro importanza relativa sono stati definiti esclusivamente con riferimento alla categoria di strumenti finanziari in cui il Fondo può investire.

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 sopra indicati.

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 da parte del fondo 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 con periodicità almeno annuale e, comunque, 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.

J. SINTESI DELLA POLICY IN TEMA DI ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI INERENTI AGLI STRUMENTI FINANZIARI DEI FONDI GESTITI

La SGR, in conformità all'art. 37 del Regolamento Delegato (UE) del 19 dicembre 2013 n. 231, applica e mantiene una strategia adeguata ed efficace per determinare quando e come vadano esercitati i diritti di voto detenuti nel portafoglio dei FIA gestiti, a esclusivo beneficio del FIA e dei suoi 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 e 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.

Al fine di garantire trasparenza del voto espresso, nella relazione annuale di gestione del Fondo/Comparto è fatta menzione delle operazioni in conflitto di interesse per le quali è stato esercitato il diritto di voto per conto del Fondo/Comparto stesso.

I Consiglieri Indipendenti della SGR verificano la corretta applicazione dei principi e delle procedure riguardanti l'esercizio dei diritti amministrativi inerenti agli strumenti finanziari di pertinenza dei patrimoni gestiti. La SGR provvede a formalizzare e conservare apposita documentazione da cui risulti il processo decisionale seguito per l'esercizio dei diritti di voto e le ragioni della decisione adottata.

La SGR fornisce ai clienti e ai potenziali clienti in sede di informativa precontrattuale il presente documento come informativa sulla strategia per l'esercizio dei diritti di voto.

K. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA POLITICA SEGUITA DALLA SOCIETÀ IN MATERIA DI CONFLITTI DI INTERESSE

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 ha adottato un regolamento che disciplina il processo di individuazione, gestione e monitoraggio dei conflitti di interesse (di seguito, il "Regolamento").

Il processo adottato è proporzionato alla natura, alla dimensione e alla complessità dell'attività svolta dalla SGR nonché alla tipologia e alla gamma dei prodotti e dei servizi prestati, della struttura del suo gruppo di riferimento e delle attività rilevanti svolte dalle società del gruppo CDP, e in ogni caso è volto ad evitare che i conflitti di interesse possano ledere in modo significativo gli OICR gestiti.

Il processo adottato coinvolge diversi organi/funzioni aziendali della SGR:

- il Consiglio di Amministrazione, composto anche di consiglieri indipendenti, è deputato a individuare le situazioni di conflitto di interessi e i potenziali portatori dei conflitti nonché a definire e approvare le misure organizzative e le procedure per la gestione di tali situazioni, verificandone periodicamente l'adeguatezza;
- l'Amministratore Delegato propone il regolamento all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- la Direzione "Rischi" della SGR assicura la corretta attuazione dei presidi per la gestione dei conflitti di interesse individuati dal Consiglio di Amministrazione;
- l'Area "Compliance e Antiriciclaggio" della SGR, che riporta alla direzione "Rischi" della SGR, controlla e valuta regolarmente l'adeguatezza e l'efficacia del regolamento di gestione dei conflitti d'interesse e delle misure adottate per rimediare a eventuali carenze, fornisce consulenza e assistenza per l'identificazione delle situazioni di conflitto di interesse e per la definizione delle idonee misure organizzative volte alla loro efficace gestione, anche attraverso eventuali corsi di formazione e aggiorna la Mappatura e il Registro dei conflitti di interesse;
- l'Area "Affari Societari" della SGR presta il proprio supporto nel processo di gestione dei conflitti di interesse, nella raccolta delle attestazioni dei terzi, con particolare riferimento ai Consiglieri Indipendenti e nella individuazione del perimetro del gruppo rilevante della SGR;
- tutto il personale aziendale è infine deputato a collaborare attivamente nelle attività di prevenzione, identificazione, gestione e monitoraggio dei conflitti di interesse.

Il processo si articola nelle seguenti fasi:

- 1) individuazione delle situazioni di potenziale conflitto di interessi: delinea le modalità attraverso le quali la SGR procede alla individuazione delle situazioni di potenziale conflitto di interesse, tenuto conto delle tipologie di servizi prestati nonché dell'articolazione organizzativa, operativa e societaria;
- 2) gestione dei conflitti di interesse effettivi: descrive le attività attraverso le quali la SGR gestisce su base continuativa l'insorgere di situazioni di conflitto di interesse effettive;
- 3) monitoraggio dei conflitti di interesse: descrive gli obblighi di registrazione delle fattispecie verificatesi di conflitto d'interesse, potenziale ed effettivo, la struttura del registro nonché le modalità di tenuta e le regole di accessibilità dello stesso;
- 4) *disclosure* dei conflitti di interesse: definisce le modalità attraverso le quali la SGR ritiene necessario comunicare agli investitori l'esistenza dei conflitti nonché le modalità da adottare per effettuare tale comunicazione.

Nel rispetto dell'art. 115 del Regolamento Intermediari e dell'art. 30 del Regolamento UE n. 231/2013 - la SGR considera rilevanti i conflitti di interesse che possono insorgere nello svolgimento delle attività di gestione collettiva del risparmio ovvero delle attività connesse e strumentali qualora ritenga che la stessa SGR, un suo soggetto rilevante, una persona o entità avente stretti legami con la SGR o un suo soggetto rilevante:

- (i) possa realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria a spese dell'OICR gestito o dei suoi partecipanti;
- (ii) sia portatore di un interesse - nel risultato del servizio di gestione collettiva o dell'operazione disposta per conto dell'OICR gestito - distinto da quello dell'OICR gestito o dei suoi partecipanti;

- (iii) abbia un incentivo finanziario o di altra natura a privilegiare gli interessi di un altro OICR gestito rispetto agli interessi dell'OICR gestito o gli interessi di un investitore rispetto agli interessi di altro investitore dell'OICR gestito o a quelli del medesimo OICR;
- (iv) esegua le medesime attività svolte per l'OICR gestito e per altri OICR;
- (v) riceva o riceverà, da soggetti diversi dagli investitori o dall'OICR gestito, incentivi in relazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva, sotto forma di denaro, beni o servizi, diversi dalle commissioni e dalle competenze normalmente percepite per tale servizio.

La SGR ha individuato e mappato le potenziali fattispecie di conflitto di interesse in relazione ai servizi prestati e alla propria articolazione organizzativa, operativa e societaria, tenendo conto anche dell'appartenenza al gruppo CDP. Le tipologie di conflitto sono state individuate con riguardo alle seguenti attività / operazioni:

1. operazioni a valere sul patrimonio immobiliare degli OICR gestiti (*i.e.*, investimenti, disinvestimenti e locazioni);
2. operazioni a valere sul patrimonio degli OICR mobiliari gestiti (es. investimenti, disinvestimenti)
3. selezione delle controparti (incarichi di servizio, consulenze, locazione, appalti, delega di gestione del portafoglio o del rischio, esternalizzazione di funzioni operative essenziali o importanti, etc.);
4. esercizio dei diritti inerenti agli strumenti finanziari di pertinenza dei patrimoni gestiti;
5. commercializzazione diretta di OICR gestiti.

Sotto un profilo soggettivo, sono stati individuati i seguenti soggetti che potrebbero essere portatori di interessi in conflitto con quelli degli OICR gestiti o dei singoli partecipanti agli OICR gestiti:

1. la SGR medesima;
2. i soggetti rilevanti della SGR, per tali intendendosi:
 - gli eventuali soci persone fisiche;
 - l'alta dirigenza (componenti del Consiglio di Amministrazione, ivi compreso l'Amministratore Delegato);
 - i membri del Collegio Sindacale e dell'Organismo di Vigilanza;
 - tutti i responsabili delle strutture a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione, dell'Amministratore Delegato;
 - i dipendenti nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che partecipino alla prestazione del servizio di gestione collettiva;
 - persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione di servizi alla SGR sulla base di un accordo di esternalizzazione avente per oggetto la prestazione di servizi o l'esercizio di attività afferenti alla gestione collettiva (ad esempio, il gestore delegato, gli outsourcer incaricati del property management, l'outsourcer della funzione di revisione interna);
3. gli OICR gestiti;
4. i partecipanti agli OICR gestiti;
5. le società del Gruppo di riferimento della SGR;
6. le persone con cui uno o più soggetti rilevanti hanno rapporti di parentela;
7. altre persone o enti aventi stretti legami con un soggetto rilevante della SGR;
8. con riferimento al FOF Infrastrutture, l'Advisor.

Al fine di individuare le potenziali situazioni di conflitto di interesse, il Regolamento prevede che la SGR tenga conto anche delle situazioni di conflitto di interessi che possono sorgere in caso di conferimento di deleghe di gestione o di gestione del rischio.

Nella mappatura dei conflitti di interesse sono evidenziati, per ciascuna fattispecie censita, l'insieme dei presidi adottati a mitigazione. Tali presidi, considerati come presidi minimi, sono considerati in maniera

aggregata tra di loro qualora una singola operazione/attività ricada in più ipotesi di conflitto. Inoltre, su impulso della direzione Rischi della SGR, può essere richiesta l'attivazione di ulteriori presidi per singole operazioni.

Tra i presidi di portata generale, adottati al fine di garantire l'individuazione delle situazioni di conflitto nonché la loro prevenzione, gestione e monitoraggio, si indicano:

- un sistema di *governance* che prevede la presenza anche di membri indipendenti in seno al Consiglio di Amministrazione, i cui requisiti di indipendenza sono predefiniti e verificati dal Consiglio di Amministrazione;
- la competenza esclusiva e non delegabile del Consiglio di Amministrazione in merito all'esecuzione di operazioni caratterizzate dalla presenza di un conflitto d'interessi;
- una chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità l'opportuna separatezza funzionale delle diverse unità organizzative aziendali e l'adozione di barriere fisiche e logiche alla circolazione di informazioni riservate all'interno della SGR e delle altre entità del gruppo CDP;
- una politica di remunerazione e incentivazione volta alla minimizzazione della possibilità di insorgenza di conflitti; in particolare, la retribuzione del personale più rilevante è legata unicamente alla propria attività e non è influenzata dalle attività svolte da altri soggetti rientranti tra il personale più rilevante;
- un regolamento volto a prevenire i potenziali conflitti di interesse nello svolgimento delle procedure di aggiudicazione degli appalti e delle concessioni;
- la sottoscrizione da parte delle controparti coinvolte di una dichiarazione in materia di conflitti di interesse;
- la formalizzazione dei criteri seguiti per l'allocazione degli investimenti compatibili con la politica di investimento di più OICR gestiti.

Sono inoltre previsti presidi specifici relativi alle singole fattispecie di conflitto individuate, tra i quali si citano:

- la verifica delle stipulazioni a condizioni di mercato delle operazioni;
- il parere del Comitato Consultivo ovvero per il FOF Infrastrutture, dell'Advisory Board circa le deliberazioni sui conflitti di interesse secondo quanto previsto dal Regolamento di gestione di ciascun Fondo;
- la valutazione dell'esperto indipendente relativa agli investimenti, disinvestimenti o conferimenti in natura relativa a beni di pertinenza del Fondo (e, conseguentemente, del Comparto) gestito per cui si ravvisa una fattispecie di conflitto;
- il parere dei Consiglieri Indipendenti, in caso di sussistenza di un conflitto di interessi relativo all'OICR gestito;
- l'astensione degli amministratori in conflitto d'interesse;
- il parere del Collegio Sindacale per tutte le fattispecie che coinvolgono soggetti facenti parte del gruppo di riferimento della SGR;
- eventuali ulteriori presidi contrattuali.

Nell'ipotesi in cui le misure e i presidi organizzativi e procedurali individuati nel Regolamento si rivelino non sufficienti a gestire adeguatamente e, conseguentemente, a non escludere il rischio che i conflitti di interesse rechino pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti degli stessi, la circostanza deve essere sottoposta al Consiglio di Amministrazione della SGR, ai fini dell'adozione delle deliberazioni necessarie per assicurare l'equo trattamento degli OICR gestiti e dei Partecipanti agli stessi.



Nel Regolamento sono state individuate le operazioni in conflitto di interesse vietate nel rispetto delle disposizioni di legge.