

Policy di gestione dei conflitti di interesse

**ai sensi del Regolamento Congiunto Banca d'Italia - Consob
del 29 ottobre 2007**

1 - Premessa – Fonte normativa della Policy di gestione dei conflitti di interesse

Il Regolamento congiunto Banca d'Italia/Consob del 29 ottobre 2007 (in seguito “Regolamento Congiunto”) prevede l'obbligo in capo alle 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.

Alla luce di quanto sopra esposto, la Investire Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito “Investire SGR”) - una volta definiti i limiti operativi imposti sia dalla normativa vigente in materia, che dai regolamenti di gestione dei fondi, nonché dall'adesione al Protocollo di Autonomia di Assogestioni – adotta la presente policy di gestione delle situazioni di conflitto di interesse che si possono venire a creare nell'ambito della prestazione della gestione collettiva del risparmio.

2 - Definizioni

2.1 -Soggetto rilevante

Ai fini della presente policy si intende per “soggetto rilevante”, il soggetto appartenente a una delle seguenti categorie:

- i) componenti degli organi aziendali, soci che in funzione dell'entità della partecipazione detenuta possono trovarsi in una situazione di conflitto di interessi, dirigenti della Investire SGR;
- ii) dipendenti della Investire SGR, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Investire SGR e che partecipino alla prestazione di servizi di investimento e all'esercizio di attività di investimento da parte della SGR medesima;
- iii) persone fisiche che partecipino direttamente alla prestazione di servizi alla Investire SGR sulla base di un accordo di esternalizzazione avente per oggetto la prestazione di servizi di investimento e l'esercizio di attività di investimento da parte della SGR medesima.

2.2 -Parti correlate

Ai fini della presente policy si intendono per parti correlate:

- a) i soggetti che controllano la Investire SGR, sono controllati dalla Investire SGR o sono sottoposti a comune controllo con la Investire SGR, i soggetti collegati alla stessa e che esercitano un'influenza notevole sulla stessa.

Per la definizione di controllo, si rinvia all'art. 93 del D.Lgs. n. 58/98, che stabilisce che sono considerate imprese controllate, oltre a quelle indicate nell'art. 2359, primo comma, numeri 1 e 2 del codice civile (ai sensi del quale sono considerate società controllate le società in cui un'altra dispone della maggioranza di voti esercitabile nell'assemblea ordinaria o di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria), anche:

- (i) le imprese, italiane o estere, su cui un soggetto ha il diritto, in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, di esercitare un'influenza dominante, quando la legge applicabile consenta tali contratti o clausole;
- (ii) le imprese, italiane o estere, su cui un socio, in base ad accordi con altri soci, dispone da solo di voti sufficienti a esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;

Per la definizione di collegamento si rinvia all'art. 2359, comma 3 del codice civile, che stabilisce che sono considerate collegate le società sulle quali un'altra esercita un'influenza notevole. L'influenza si presume quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno un quinto dei voti.

b) Gli aderenti, anche in via indiretta, a patti parasociali di cui all'art. 122, comma 1, del D.Lgs. n. 58/98, aventi per oggetto l'esercizio del diritto di voto, se a tali patti è conferita una partecipazione complessiva di controllo.

c) Gli stretti familiari delle persone fisiche ricomprese nelle lettere a) e b), nonché gli stretti familiari di coloro ai quali sono attribuiti poteri e responsabilità in ordine all'esercizio delle funzioni di amministrazione, direzione e controllo della SGR. Per stretti familiari si intendono quelli potenzialmente in grado di influenzare la persona fisica correlata alla SGR, o esserne influenzati, nei loro rapporti con la SGR, tra cui i conviventi; in ogni caso si considerano stretti familiari il coniuge non legalmente separato, i parenti e gli affini entro il secondo grado.

e) I soggetti controllati dalle persone fisiche ricomprese nelle lettere b), e c), o sui quali le persone fisiche ricomprese nelle lettere a), b) e c) esercitano un'influenza notevole.

f) I soggetti che hanno in comune con la SGR la maggioranza degli amministratori.

g) Le Società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR.

h) Gli altri OICR gestiti dalla SGR, nonché gli altri OICR o veicoli di investimento collettivo del risparmio, italiani o esteri, gestiti da altre società del gruppo della SGR.

3 - Limiti alle operazioni i conflitto di interesse

3.1 - Limiti imposti dalla normativa vigente specifica per i fondi immobiliari sulle operazioni in conflitto di interesse

La normativa vigente sui fondi immobiliari (ai sensi del D.M. 228/99) in tema di situazioni di conflitto di interesse prevede che il patrimonio del fondo non possa essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un amministratore, direttore generale o sindaco della SGR e che tali beni non possano essere ceduti ai medesimi soggetti.

La normativa vigente sui fondi immobiliari prevede tuttavia che gli stessi fondi possano effettuare operazioni in conflitto di interesse aventi ad oggetto beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio o da una società del gruppo, purché vengano adottate opportune cautele, che qui di seguito sono specificate in relazione alle diverse tipologie di fondi immobiliari:

A) I fondi immobiliari non riservati, con quote il cui valore sia inferiore a 250.000 euro, possono effettuare operazioni in conflitto di interesse aventi ad oggetto beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio o da una società del gruppo nel caso in cui :

a) il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento non superi il 10 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione non superi il 40 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non superi il 60 per cento del valore del fondo;

b) dopo la prima emissione di quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non superi il 10 per cento del valore complessivo del fondo su base annua;

c) i beni acquistati o venduti dal fondo costituiscano oggetto di relazione di stima elaborata da esperti indipendenti;

- d) le quote del fondo sottoscritte a fronte dei conferimenti siano detenute dal conferente per un ammontare non inferiore al 30 per cento del valore della sottoscrizione e per un periodo di almeno due anni dalla data del conferimento. Il regolamento del fondo disciplina le modalità con le quali i soggetti che effettuano i conferimenti si impegnano al rispetto dell'obbligo;
- e) l'intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti non appartenga al gruppo del soggetto conferente;
- f) la delibera dell'organo di amministrazione della SGR illustri l'interesse del fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e sia assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.

B) I fondi immobiliari riservati ad investitori qualificati, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera h) del D.M. 228/1999, possono effettuare operazioni in conflitto di interesse aventi ad oggetto beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio o da una società del gruppo, purché applichino le cautele di cui alle lettere d), e) ed f) del presente paragrafo.

C) I fondi immobiliari le cui quote siano uguali o superiori a 250.000 euro (ivi compresi, quindi, i fondi speculativi) possono compiere le predette operazioni in conflitto di interesse aventi ad oggetto beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio o da una società del gruppo applicando le cautele di cui c), d) e) ed f) di cui al presente paragrafo.

3.2 - Limiti operativi derivanti dai testi regolamentari dei fondi

La Investire SGR, in aggiunta ai limiti normativi sopra individuati, ha stabilito ulteriori regole volte a limitare la propria operatività in relazione alle operazioni in conflitto di interesse, attraverso specifiche disposizioni inserite nei testi regolamentari dei singoli fondi.

Di seguito una breve elencazione dei fondi gestiti dalla Investire SGR e dei limiti operativi dagli stessi imposti in relazione alle suddette operazioni:

Obelisco:

Il Regolamento di gestione del fondo Obelisco prevede che lo stesso non possa effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR o in genere con parti correlate alla SGR stessa.

FIP – Fondo Immobili Pubblici:

Il Regolamento di gestione del fondo FIP - per il quale non è comunque possibile effettuare ulteriori operazioni di acquisizione/conferimento immobiliare - non esclude la possibilità del solo disinvestimento immobiliare o di altro tipo di operazione in conflitto, previo comunque parere vincolante del proprio Comitato Consultivo.

FIPE – Fondo Immobili Pubblici Enti:

Il Regolamento di gestione del fondo FIPE stabilisce il divieto di operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR o in genere con parti correlate alla medesima Società.

Lo stesso regolamento indica inoltre come il fondo non possa acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della Investire SGR, ma previo parere favorevole dell'Advisory

Committee e dimostrazione della congruità del corrispettivo richiesto, il fondo possa comunque effettuare operazioni in conflitto di interesse ulteriori rispetto a quelle sopra indicate

3.3 - Limiti operativi adottati ai sensi dell'art. 4 del Protocollo di Autonomia

Ulteriori limiti all'operatività della Investire SGR derivano inoltre dall'adesione al Protocollo di Autonomia di Assogestioni. In particolare, l'art. 4 del Protocollo prevede che il Consiglio di Amministrazione della Investire SGR adotti, con il parere del consigliere indipendente, una delibera nella quale siano individuati i limiti generali all'acquisto, per conto dei patrimoni gestiti di OICR quotati, di strumenti finanziari emessi o collocati da società del gruppo.

Ai sensi del suddetto articolo, il Consiglio di Amministrazione della Investire SGR, in data 24 febbraio 2006, ha stabilito che la Società, nell'agire per conto dei patrimoni gestiti, non possa acquistare strumenti finanziari emessi o collocati da società del gruppo, soci o loro esponenti, nonché porre in essere altre operazioni con i medesimi soggetti (diverse dall'acquisto di strumenti finanziari emessi o collocati da società del gruppo), fatta eccezione per la possibilità di trasmettere ordini alla capogruppo, per l'impiego a breve della liquidità, in operazioni di pronti contro termine.

Questa delibera vale facendo salva ogni diversa, futura e motivata delibera da parte del Consiglio di Amministrazione sul punto che, previo parere favorevole del consigliere indipendente e del Collegio Sindacale, stabilisca, per quanto concerne l'acquisto di strumenti finanziari emessi o collocati da società del gruppo, precisi limiti quantitativi, nonché procedure di controllo del rispetto dei limiti stessi e periodicità per il loro riesame ed aggiornamento.

3.4 - Ulteriori limiti operativi

Si fa presente che non vi sono società all'interno del gruppo Banca Finnat Euramerica che svolgono servizi di natura immobiliare, per cui eventuali conflitti di interesse in relazione ai conferimenti di mandati per la gestione dei portafogli immobiliari dei singoli fondi sono di per sé esclusi.

Inoltre, né la banca capogruppo, né altre società allo stesso appartenenti, allo stato attuale hanno erogato o intendono erogare finanziamenti ipotecari ad investitori istituzionali (ivi comprese, quindi, le SGR) e che, pertanto, la fattispecie di conflitto di interesse derivante dall'erogazione di tale tipologia di finanziamenti ai fondi gestiti dalla Investire SGR stessa è anch'essa di per sé esclusa.

4 - Mappatura delle situazioni di conflitto di interesse

Tenendo conto dei limiti operativi sopra riportati, ai sensi del Regolamento Congiunto, sono qui di seguito individuate le situazioni di potenziale conflitto di interesse, che si possono venire a creare durante lo svolgimento dell'attività di gestione dei fondi. Prima di procedere alla suddetta individuazione, si premette che ai sensi dell'articolo 38, comma 1, del Regolamento Congiunto, la Investire SGR considera tra le circostanze tali da far sorgere un conflitto di interesse, le situazioni che danno origine ad un conflitto tra:

- (a) gli interessi della Investire SGR, anche derivanti da rapporti di gruppo, gli interessi di uno o più clienti ed i doveri della SGR stessa nei confronti dei fondi gestiti;
- (b) gli interessi di due o più fondi in gestione.

Individuazione delle situazioni di conflitto di interesse:

- 1) investimento in strumenti finanziari:
 - di un emittente nei cui organi societari siano presenti soggetti rilevanti o parti correlate con deleghe operative;
 - di un emittente nel quale un soggetto rilevante o una parte correlata abbia una partecipazione rilevante;
 - di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una società del gruppo o all'interno di una società rientrante nella definizione di parte correlata;
 - per i quali una società del gruppo o una società rientrante nella definizione di parte correlata svolge il ruolo di operatore specialista;
 - rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della Investire SGR, da società del gruppo o società rientranti nella nozione di parte correlata;
 - emessi da società finanziate o garantite da società del gruppo o da parti correlate, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla società del gruppo che ha erogato il credito;
 - emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti da OICR immobiliari, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in OICR immobiliari rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dall'OICR medesimo.
- 2) operazioni di compravendita di beni tra OICR gestiti dalla Investire SGR o acquisto di quote o azioni di OICR gestiti o istituiti dalla SGR medesima;
- 3) concessione di finanziamenti di natura non ipotecaria da parte di società del gruppo in favore degli OICR gestiti dalla Investire SGR;
- 4) locazione di bene immobile ad un soggetto rilevante o a parte correlata;
- 5) vendita di bene immobile a o da o per il tramite di un soggetto rilevante o di un parte correlata;
- 6) vendita di bene immobile a soggetto che verrà finanziato da parte correlata o acquisto di bene immobile da soggetto finanziato da parte correlata;
- 7) stipula di contratto (advisor, fornitura di beni o servizi ecc..) con un soggetto rilevante o una parte correlata.

Sul punto si evidenzia che la presente mappatura, svolta dalla Funzione Compliance della Investire SGR, è soggetta a revisione almeno annuale ed è comunque formalizzata in occasione della relazione sulla compliance redatta dal compliance officer.

5 - Modalità di gestione delle situazioni di conflitto di interesse adottata dalla Investire SGR

Tenendo conto di quanto stabilito dall'art. 39, comma 2, del Regolamento Congiunto, la Investire SGR ha qui di seguito delineato per i propri fondi la modalità di gestione di tutte le operazioni che assumono un criterio di rilevanza (come di seguito meglio specificato) ai sensi del principio di proporzionalità sancito dall'art. 39 comma 1 del Regolamento Congiunto. Tale modalità di gestione si basa sulla circostanza che qualora tra le operazioni rilevanti siano individuate le situazioni oggetto della mappatura di cui alla presente policy o, diversamente, emergano ulteriori situazioni di conflitto di interesse rispetto a quelle mappate, le stesse saranno necessariamente portate all'attenzione prima dell'Alta Direzione e poi del Consiglio di Amministrazione, unico organo che ha competenza nel decidere in merito alla loro approvazione.

Sul punto è comunque da evidenziare che le operazioni in conflitto – fermi restando i limiti e le cautele imposte: (i) dalla normativa vigente; (ii) dai regolamenti di gestione ed (iii) in virtù dell'adesione al Protocollo di Autonomia di Assogestioni - possono essere realizzate dalla Investire SGR, ma solo ed esclusivamente nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione della Investire SGR ne rilevi un vantaggio per il fondo e comunque le stesse non possano arrecare in alcun modo un pregiudizio ai loro partecipanti.

Il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito di predetta valutazione ed ai sensi di quanto disposto dall'articolo 38, comma 2 del Regolamento Congiunto, considera se la SGR stessa, un soggetto rilevante o una parte correlata o una persona avente un legame di controllo diretto o indiretto con uno o più clienti:

- (a) possano realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria, a spese del fondo;
- (b) abbiano, nel risultato del servizio di gestione collettiva o dell'operazione disposta per conto del fondo, un interesse distinto da quello del fondo;
- (c) abbiano un'utilità finanziaria o di altra natura a privilegiare gli interessi dei clienti o di altri fondi rispetto a quelli del fondo interessato;
- (d) ricevano o possano ricevere, da soggetti diversi dagli investitori, incentivi in connessione con la prestazione del servizio di gestione collettiva, sotto forma di denaro, beni o servizi, diversi e ulteriori rispetto ai compensi normalmente percepiti per il servizio.

Premesso quanto sopra esposto, si fa presente che per gestire le predette situazioni di conflitto di interesse, Investire SGR svolge un'attenta attività di monitoraggio su tutte le operazioni il cui valore, ai sensi del suddetto principio di proporzionalità, sia uguale o superiore - singolarmente o cumulativamente su base annuale - ad € 25.000, dando pertanto alle stesse un criterio di "rilevanza" e che ai fini della suddetta attività di monitoraggio e gestione delle situazioni in conflitto, l'iter che viene seguito è il seguente:

la funzione della Investire SGR di volta in volta interessata nell'operazione acquisisce un'apposita dichiarazione dalla controparte finalizzata ad evidenziare l'esistenza di ipotesi di conflitto di interesse. Qualora non sia possibile ottenere il rilascio di predetta dichiarazione, la funzione coinvolta effettua un'analisi maggiormente approfondita sull'operazione da porre in essere e sulla relativa controparte, riportandone comunque l'esito all'Alta Direzione della Società per le determinazioni del caso.

L'Alta Direzione, una volta informata, qualora effettivamente riscontri la presenza di un conflitto di interesse, darà adeguata informativa al Consiglio di Amministrazione sulla natura del conflitto, le modalità esecutive dell'operazione, le condizioni temporali ed economiche per il suo compimento, sul procedimento valutativo seguito, sull'interesse e le motivazioni sottostanti, nonché sugli eventuali rischi/vantaggi per il fondo.

Il Consiglio di Amministrazione, una volta informato, effettuerà le proprie valutazioni al fine di assumere la relativa decisione.

Da evidenziare sul punto è che per tutti i fondi gestiti, il Consiglio di Amministrazione, allo scopo di gestire il conflitto di interesse senza arrecare danno al cliente, potrà anche richiedere che l'operazione

venga conclusa con l'assistenza di un esperto che esprima una opinione sulle condizioni economiche e/o sulle modalità esecutive e tecniche dell'operazione.

Inoltre, per quanto concerne sia i fondi speculativi, che quelli riservati, la delibera relativa all'operazione in conflitto verrà assunta solo con il parere vincolante espresso ed informato del consigliere indipendente, al quale verrà all'uopo fornita tutta la documentazione relativa all'operazione, oltre all'eventuale documentazione integrativa richiesta, nonché con il parere vincolante del Comitato Consultivo eventualmente previsto dai testi regolamentari dei singoli fondi.

Per quanto invece concerne i fondi non riservati, oltre al parere del consigliere indipendente, è richiesto quello vincolante del Collegio Sindacale, che verrà tempestivamente fornito della documentazione sopra indicata ai fini di una scelta corretta e consapevole.

E' infine da rilevare che, allo scopo di assicurare il rispetto delle previsioni di cui sopra, la funzione Legale e Societario (e più nello specifico la compliance) accerta periodicamente, su base campionaria, lo svolgimento delle attività di indagine e documentazione degli accertamenti previsti.

Attività di indagine e verifica sul rispetto delle prescrizioni normative e procedurali sono altresì effettuate su base periodica dalla funzione Revisione Interna che svolge la propria attività in via autonoma.

Tali attività vengono svolte in affiancamento all'Alta direzione anche nell'ambito dei piani dei controlli esaminati annualmente dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

6 - Registro delle situazioni di conflitto di interesse

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 del Regolamento Congiunto, la Investire SGR si dota di un registro, tenuto in formato elettronico, oggetto di aggiornamento su base continuativa da parte della Funzione Compliance, nel quale vengono annotate da parte della Funzione stessa le situazioni per le quali sia sorto o possa sorgere un conflitto di interesse in grado di ledere gravemente gli interessi dei Fondi gestiti.

Al Registro possono accedere la Funzione di Controllo interno e l'Alta Direzione in via continuativa.

Potrà inoltre accedere ogni singolo Ufficio della SGR qualora direttamente coinvolto nella mappatura. In tal caso, sarà cura della Funzione di Compliance informare l'Ufficio stesso della mappatura effettuata e della possibilità e modalità di accesso al Registro stesso.