

DOCUMENTO INFORMATIVO

Il presente Documento Informativo (di seguito anche “Documento”) rivolto ai Clienti o potenziali Clienti della Investire Immobiliare SGR S.p.A è redatto in conformità a quanto prescritto dalla Delibera CONSOB n. 16190/2007. Il presente Documento ha l’obiettivo di comunicare le informazioni necessarie ai Clienti per assumere consapevoli decisioni di investimento. Copia aggiornata del Documento, inclusi i documenti allegati, è disponibile per la consultazione sul sito www.investireimmobiliare.it ed è inoltre disponibile su supporto cartaceo presso la sede operativa della Società.

INVESTIRE IMMOBILIARE SGR S.p.A. ED I PROPRI SERVIZI

Investire Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito “Investire SGR” o più semplicemente la “Società”) ha sede legale in Roma, Piazza del Gesù 49, 00186, ed uffici operativi in Roma, Piazza del Gesù 48, 00186 codice fiscale e partita IVA 06931761008, R.E.A. 998178.

La Società è autorizzata dalla Banca d'Italia ed iscritta al n. 144 dell'Albo delle società di gestione del risparmio e fa parte del Gruppo Banca Finnat Euramerica

Il Cliente e la Società, secondo le modalità riportate nel Regolamento di Gestione del Fondo e/o nel Prospetto Informativo del Fondo, comunicano tra loro in lingua italiana.

Investire SGR è una società di gestione del risparmio che ha per oggetto sociale, essenzialmente, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso rivolti al pubblico e/o riservati a investitori qualificati, come definiti dall'art. 1, comma 1, lett. h) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 ("D.M. 228/1999").

I Fondi gestiti dalla Investire SGR sono:

Obelisco

FIP – Fondo Immobili Pubblici

FIPE – Fondo Immobili Pubblici Enti

Investire SGR mette a disposizione dei partecipanti dei fondi i rendiconti di gestione secondo le modalità ed i termini previsti rispettivamente nel Regolamento di gestione e nel Prospetto Informativo per il Fondo retail e nel regolamento di gestione per i Fondi riservati.

POLICYIN TEMA DI TRATTAZIONE DEI RECLAMI

I reclami sono trattati dalla Funzione Compliance della SGR. La SGR ha adottato idonee procedure per garantire la sollecita trattazione dei reclami presentati dai Clienti.

I reclami per essere validi devono almeno contenere: (i) gli estremi del ricorrente; (ii) i motivi del reclamo ; (iii) la sottoscrizione o analogo elemento che consenta l'identificazione certa del Cliente. I reclami devono essere presentati dal Cliente per iscritto a mezzo di raccomandata A.R., o al numero di fax 06/69629.212 o presentati presso la sede legale o presso gli uffici operativi della SGR.

Il processo di gestione dei reclami attinenti alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio si conclude nel tempo massimo di 90 giorni lavorativi dal ricevimento del reclamo.

L'esame del reclamo è condotto in modo da garantirne una trattazione completa e articolata. La lettera di risposta al reclamo viene inviata tempestivamente e comunque nei termini sopra indicati, a mezzo raccomandata A.R. all'indirizzo di corrispondenza indicato dal Cliente.

SALVAGUARDIA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE SOMME DI DENARO DELLA CLIENTELA

Banca Depositaria

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF"), la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide di ciascun fondo comune di investimento gestito da Investire SGR è affidata a una banca depositaria la quale agisce in modo indipendente dalla Società e nell'interesse dei partecipanti al Fondo.

La banca depositaria, responsabile nei confronti di Investire SGR e dei partecipanti al Fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi:

- (a) accerta la legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle quote del Fondo, nonché la destinazione dei redditi del Fondo;
- (b) accerta la correttezza del calcolo del valore delle quote del Fondo o, su incarico della Società, provvede essa stessa a tale calcolo;
- (c) accerta che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso;
- (d) esegue le istruzioni della Società se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza.

Separatezza patrimoniale

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 del TUF, ciascun fondo comune di investimento 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 medesima. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori di Investire 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.

Investire SGR, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 30, comma 2 del Regolamento Intermediari CONSOB n. 16190/2007 è responsabile per qualsiasi atto od omissione della banca depositaria e delle conseguenze che l'eventuale insolvenza di questa ultima determinerebbe per i Fondi e i partecipanti ai medesimi.

NATURA E RISCHI DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI

Le spiegazioni che seguono mirano a fornire una descrizione dei fondi comuni di investimento immobiliare, unitamente ai rischi connessi agli investimenti in tale tipologia di strumenti finanziari.

Caratteristiche generali

I fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso sono promossi, istituiti e gestiti da società debitamente autorizzate alla gestione collettiva del risparmio meglio note come società di gestione del risparmio. I fondi immobiliari sono fondi d'investimento che investono il proprio patrimonio, in via esclusiva o prevalente, in:

- beni immobili;
- diritti reali immobiliari;
- partecipazioni in società immobiliari.

Le caratteristiche essenziali del fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso sono le seguenti:

- (i) l'ammontare del fondo, il numero delle quote ed il relativo ammontare vengono stabiliti al momento dell'istituzione del medesimo;
- (ii) il diritto al rimborso delle quote è riconosciuto ai Partecipanti solo alla scadenza della durata del fondo, o al momento della sua liquidazione, fermo restando che la società di gestione potrà comunque avvalersi della facoltà di effettuare anticipatamente, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti;
- (iii) la politica di investimento è orientata, in misura prevalente, all'acquisizione di immobili in via diretta o indiretta, tramite partecipazioni anche di controllo in società immobiliari quotate e non quotate. Detti investimenti, per natura ed in ragione della loro non facile liquidabilità, si caratterizzano per una durata di lungo termine;
- (iv) nei casi previsti dalla normativa, la società di gestione ha l'obbligo di richiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato. L'istanza di ammissione è sottoposta alla valutazione della società che gestisce il mercato regolamentato presso il quale viene formalizzata l'istanza.

In virtù delle suddette caratteristiche i fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso presentano il grado di rischio proprio delle attività immobiliari che ne compongono il portafoglio in misura prevalente e si caratterizzano, quindi, quale forma d'investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, allo scopo di conseguire rendimenti nel lungo periodo, sia disposto ad immobilizzare le somme investite anche per lunghi periodi di tempo, pur in presenza della possibilità di disinvestimento sul mercato regolamentato nel quale le quote del fondo risultano quotate.

Infatti, in tutti i fondi di investimento di tipo chiuso, fatta eccezione per i rimborsi parziali pro-quota, non è possibile ottenere la liquidazione della quota fino alla scadenza del termine di durata del fondo stesso. In virtù di ciò, l'obbligo di quotazione previsto per i fondi chiusi per i quali l'ammontare minimo di sottoscrizione sia inferiore a € 25.000,00 euro, tipicamente destinati alla clientela retail, è motivato dalla necessità di offrire ai risparmiatori un'opportunità di monetizzazione anticipata dell'investimento effettuato, nonostante la forma chiusa del fondo e la durata medio-lunga che lo caratterizza.

Ne consegue che l'unico modo per l'investitore di ottenere uno smobilizzo dei capitali investiti consiste nella vendita delle quote sul MTF. Non si può peraltro escludere che, anche a seguito della scarsa liquidità dello scambio di quote dei fondi nel mercato di quotazione, il prezzo di vendita possa risentire di eventi congiunturali sfavorevoli non necessariamente correlati alla performance economica del Fondo. Inoltre, 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 dai relativi esperti indipendenti.

Nel MTF in particolare, le quotazioni dei fondi immobiliari risultano generalmente a sconto rispetto al valore contabile delle quote (NAV) ed il controvalore medio degli scambi tendenzialmente modesto, ragion per cui il MTF può considerarsi come un mercato poco liquido.

Fattori di Rischio

I fattori di rischio sotto indicati possono incidere sulla redditività annuale del Fondo e, quindi, sui proventi dallo stesso distribuibili, come quelli che attengono alle dinamiche di gestione dei cespiti e dei contratti di locazione, e/o sul valore di liquidazione del Fondo e, quindi, sul valore della quota alla scadenza del Fondo stesso, come quelli che attengono all'andamento congiunturale del mercato immobiliare o alle condizioni strutturali degli immobili del Fondo.

Il rischio connesso all'investimento in quote del Fondo consiste nella possibile oscillazione del valore della quota, generato dalle variazioni del valore e della redditività dei beni e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.

Tali impieghi, oltre ad essere soggetti ad oscillazioni nel loro valore dovute a fattori di carattere macroeconomico, riferibili al generale andamento congiunturale dell'economia, presentano elementi di rischio connessi sostanzialmente ai seguenti fattori:

- (i) Mercato immobiliare: è il mercato di riferimento per le attività del Fondo. Pur trattandosi di un mercato per sua natura stabile, esso può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in virtù della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Il mercato immobiliare può essere altresì condizionato da ulteriori fattori quali l'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche e gli investimenti in infrastrutture.

In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative, sia di natura civilistica, sia di natura amministrativa, sia – ancora – di natura fiscale.

Ulteriori elementi di rischiosità possono essere generati da fattori specifici del cespite immobiliare, riferibili, ad esempio, allo stato di conservazione dei singoli immobili o a variazioni nella redditività annuale (derivante dai canoni di locazione) e/o nel valore di realizzo degli stessi (derivanti ad es. da accadimenti naturali, modificazioni delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici).

- (ii) Non agevole valutazione degli immobili: non esistono criteri univoci per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. Occorre altresì precisare che per l'acquisto degli immobili la SGR non è obbligata, ai sensi della normativa in vigore, ad avvalersi degli Esperti Indipendenti, che sono tenuti, invece, ad esprimere un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della cessione degli stessi e ad effettuare la valutazione periodica del patrimonio del fondo per la parte investita in immobili e partecipazioni in società immobiliari. Tale rischio potrebbe incidere sul valore di realizzo degli immobili.
- (iii) Non agevole liquidabilità dei beni immobili: eventi idonei a generare variazioni nel valore di realizzo degli immobili (come ad es. accadimenti naturali, modificazioni delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici), così come una scarsa trasparenza del mercato immobiliare o un basso livello di informazioni concretamente disponibili possono comportare: (i) un limite per la valutazione periodica degli immobili, (ii) un eventuale prolungamento del tempo necessario per lo smobilizzo o (iii) una contrazione del valore di realizzo degli investimenti, qualora l'offerta non sia in grado di

reperire una controparte acquirente. Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo ed eventualmente oltre il periodo di grazia concesso dalla Banca d'Italia, con riflessi sul prezzo di vendita dei beni e, conseguentemente, sul valore della quota.

- (iv) Durata lunga dell'investimento e liquidazione delle Quote: alla luce della lunga durata dell'investimento in Quote del Fondo, il *management* della SGR ed i fattori economico-finanziari assunti a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote potrebbero variare.

In ogni caso, la SGR attua una strategia finalizzata all'individuazione di opportunità d'investimento che, in considerazione della tipologia e della collocazione geografica, sono ragionevolmente in grado di minimizzare i rischi connessi alla partecipazione al Fondo.

Prima della scadenza del Fondo, l'investitore potrà ottenere la liquidazione della propria quota solo attraverso la vendita della stessa sul mercato di quotazione. Il prezzo di vendita sul mercato di quotazione potrebbe risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali non necessariamente correlati alla performance del Fondo.

- (v) Immobilizzazione della liquidità destinata all'acquisto delle quote: la conclusione del contratto di sottoscrizione di quote del Fondo implica, per l'investitore, l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento ad avvenuta chiusura del periodo di offerta e comporta dunque la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino al momento in cui la SGR procederà al richiamo degli impegni.

Tuttavia, qualora l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non risulti sufficiente per la valida e/o efficace costituzione del Fondo, l'iniziativa concernente il Fondo potrebbe essere annullata; ciò comporta per il sottoscrittore il rischio connesso al mancato utilizzo delle somme mantenute liquide in impieghi alternativi e teoricamente profittevoli.

- (vi) Costi e spese del Fondo: il rendimento del Fondo potrà essere influenzato dai costi e dalle spese del medesimo, tra i quali possono assumere rilevanza quelli relativi ad interventi di manutenzione straordinaria degli immobili.
- (vii) Responsabilità urbanistica e ambientale: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili, a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo, con impatti sulla redditività annuale.

Strumenti Derivati

Il patrimonio dei Fondi gestiti da Investire SGR può essere investito, in conformità a quanto stabilito dalla normativa di riferimento applicabile per ciascuna tipologia di Fondo, nonché dei limiti contenuti nel Regolamento di Gestione di ciascun Fondo, in strumenti finanziari derivati, esclusivamente per finalità di copertura (hedging). Di seguito le informazioni principali sulle operazioni in strumenti derivati e sulla relativa rischiosità.

Opzioni e futures, leverage certificate, altre operazioni finanziarie a termine di borsa.

Sono operazioni finanziarie a termine e titoli comparabili alle operazioni a termine, per le quali sono insiti elevati rischi di perdite. Il capitale investito può anche essere anche perso nella sua interezza; alcuni prodotti di questa classe di rischio (quali ad es. opzioni, posizioni future) a causa di eventuali obblighi di versamento aggiuntivo la cui entità non può essere definita, comportano rischi di perdite illimitati.

La rischiosità degli investimenti in strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono caratterizzati da una rischiosità molto elevata che in alcuni casi può determinare una perdita superiore al controvalore investito.

Caratteristiche di rischio degli strumenti finanziari derivati maggiormente diffusi.

I futures

Le operazioni su futures comportano un elevato grado di rischio. L'ammontare del margine iniziale è ridotto (pochi punti percentuali) rispetto al valore dei contratti. Questo determina il cosiddetto "effetto di leva". Ciò significa che un movimento dei prezzi di mercato relativamente piccolo avrà un impatto in proporzione più elevato sul patrimonio del fondo. Il margine versato inizialmente, oltre agli ulteriori versamenti effettuati per mantenere la posizione, potranno di conseguenza andare perduti completamente. Qualora i movimenti di mercato siano sfavorevoli alla posizione assunta, potrebbe rendersi necessario impiegare fondi ulteriori al fine di mantenere aperta la propria posizione in futures. Il mancato versamento dei mezzi patrimoniali entro il termine comunicato dalla controparte, potrebbe determinare la liquidazione della posizione, con il consolidamento di una perdita oltre che delle ulteriori passività prodottesi.

Opzioni

Le operazioni in opzioni, che presuppongono un'approfondita comprensione del funzionamento delle tipologie di contratti (put e call), comportano un elevato livello di rischio.

L'acquisto di un'opzione

L'acquisto di un'opzione è un investimento altamente volatile. E' inoltre altamente elevata la probabilità che l'opzione giunga a scadenza senza alcun valore. In tal caso, ricorre il rischio di perdere l'intera somma utilizzata per l'acquisto del premio, oltre alle commissioni.

A seguito dell'acquisto di un'opzione, l'investitore può mantenere la posizione fino a scadenza o effettuare un'operazione di segno inverso oppure, per le opzioni di tipo "americano", esercitarla prima della scadenza. L'esercizio dell'opzione può comportare o il regolamento in denaro di un differenziale, o altrimenti l'acquisto o la consegna dell'attività sottostante. Se l'opzione ha per oggetto contratti futures, l'esercizio della medesima determinerà l'assunzione di una posizione in futures e la connesse obbligazioni concernenti l'adeguamento dei margini di garanzia.

In ordine all'acquisto di un'opzione relativa ad un'attività il cui prezzo di mercato fosse molto distante dal prezzo a cui risulterebbe conveniente esercitare l'opzione, l'investitore deve considerare che la possibilità che l'esercizio dell'opzione diventi profittevole è remota.

La vendita di un'opzione

La vendita di un'opzione comporta in generale l'assunzione di un rischio molto più elevato di quello relativo al suo acquisto. Infatti, anche se il premio ricevuto per l'opzione venduta è fisso, le perdite che possono prodursi in capo al venditore dell'opzione sono potenzialmente illimitate.

Se il prezzo di mercato dell'attività sottostante si muove in modo sfavorevole, il venditore dell'opzione sarà obbligato ad adeguare i margini di garanzia al fine di mantenere la posizione assunta. Se l'opzione venduta è di tipo "americano", il venditore potrà essere in qualsiasi momento chiamato a regolare l'operazione in denaro o ad acquistare o consegnare l'attività sottostante. Nel caso l'opzione venduta abbia ad oggetto contratti futures, il venditore assumerà una posizione in futures e le connesse obbligazioni concernenti l'adeguamento dei margini di garanzia.

L'esposizione al rischio del venditore può essere ridotta detenendo una posizione sul sottostante (titoli, indici o altro) corrispondente a quella con riferimento alla quale l'opzione è stata venduta.

Gli altri fattori fonte di rischio comuni alle operazioni in futures e opzioni

Oltre ai fattori fonte di rischi generali già individuati, l'investitore deve considerare i seguenti ulteriori elementi.

Sospensione o limitazione degli scambi e della relazione tra i prezzi

Condizioni particolari di illiquidità del mercato nonché l'applicazione di talune regole vigenti su alcuni mercati (quali le sospensioni derivanti da movimenti di prezzo anomali, cc.dd. *circuit breakers*), possono accrescere il rischio di perdite rendendo impossibile l'effettuazione di operazioni o la liquidazione o la

neutralizzazione delle posizioni. Nel caso di posizioni derivanti dalla vendita di opzioni ciò potrebbe incrementare il rischio di subire delle perdite.

Si rileva inoltre che le relazioni normalmente esistenti tra il prezzo dell'attività sottostante e lo strumento derivato potrebbero non tenere quando, ad esempio, un contratto futures sottostante ad un contratto di opzione fosse soggetto a limiti di prezzo, mentre l'opzione non lo fosse. L'assenza di un prezzo del sottostante potrebbe rendere difficoltoso il giudizio sulla significatività della valorizzazione del contratto derivato.

Rischio di cambio

I guadagni e le perdite relativi a contratti denominati in divise diverse da quella di riferimento per l'investitore (tipicamente euro) potrebbero essere condizionati dalle variazioni dei tassi di cambio.

Operazioni su strumenti derivati eseguite fuori dai mercati organizzati.

I contratti di *swaps*

I contratti di *swaps* comportano un elevato grado di rischio. Per questi contratti non esiste né un mercato secondario, né una forma standard. Esistono, al più, modelli standardizzati di contratto che sono di solito adattati caso per caso nei dettagli. Per tali ragioni, potrebbe non essere possibile porre termine al contratto prima della scadenza concordata, se non sostenendo oneri elevati.

Il valore dello *swap*, alla stipula del contratto, è sempre nullo. Esso tuttavia assumere rapidamente un valore negativo, o positivo, a seconda di come si muova il parametro a cui è il contratto collegato.

Particolarmente importante per questa tipologia di contratti è che la controparte dell'operazione sia patrimonialmente solida. Infatti, qualora dal contratto si origini un differenziale a favore del cliente, esso potrà essere effettivamente percepito solo se la controparte risulterà solvibile.

Se il contratto è stipulato con una controparte estera, i rischi di corretta esecuzione del contratto possono aumentare in relazione alle norme applicabili nel caso di specie.

COSTI E ONERI CONNESSI AI FONDI

Per ogni informazione di dettaglio relativa ai costi e agli oneri connessi ai Fondi gestiti dalla Investire SGR si rimanda al Prospetto Informativo e/o ai Regolamenti di Gestione, nonché alla disciplina delle condizioni economiche di ciascun Fondo.

POLICY IN TEMA DI TRASMISSIONE DEGLI ORDINI E DELLE OPERAZIONI SU STRUMENTI FINANZIARI

Introduzione

Con il Regolamento CONSOB n. 16190/2007 vi è l'obbligo in capo a ciascuna SGR di identificare al proprio interno una strategia di esecuzione e trasmissione degli ordini aventi ad oggetto strumenti finanziari, c.d. *Best Execution Policy*, nonché di comunicare alla clientela le proprie decisioni circa quali mercati o intermediari rivolgersi per eseguire gli ordini per conto e nell'interesse degli OICR gestiti.

Il principio della Best Execution riguarda indistintamente tutti gli strumenti finanziari, siano essi quotati o meno su un mercato regolamentato e a prescindere dal luogo di negoziazione (mercati regolamentati, sistemi multilaterali di negoziazione o al di fuori di questi).

L'ottenimento del miglior risultato possibile nell'esecuzione degli ordini del cliente: la Best Execution Policy

Nell'ambito dell'attività di gestione dei propri Fondi, Investire SGR dispone investimenti della liquidità finanziaria disponibile in strumenti finanziari definendo l'importo da investire e la tipologia di operazione da effettuare. In tale circostanza, Investire SGR si conforma alle obbligazioni nascenti dalla Best Execution Policy quando trasmette gli ordini su strumenti finanziari ad altro intermediario "negoziatore" (d'ora in poi "broker") per la relativa esecuzione.

Investire Immobiliare adotta ogni ragionevole misura per ottenere il miglior risultato possibile attraverso la selezione del broker incaricato di eseguire gli ordini ed il monitoraggio degli eseguiti.

Fattori e criteri della Best Execution

Al fine di ottenere il miglior risultato possibile nell'esecuzione degli ordini per conto degli OICR gestiti, nel selezionare il broker Investire SGR tiene in considerazione i seguenti fattori: il prezzo, i costi, la rapidità e la probabilità di esecuzione e di regolamento, le dimensioni, la natura e qualsiasi altro parametro rilevante per l'esecuzione della transazione.

Nel determinare l'importanza relativa di questi fattori, Investire Immobiliare prende in considerazione i seguenti criteri:

- gli obiettivi d'investimento
- le caratteristiche degli strumenti finanziari
- le condizioni del mercato
- le caratteristiche delle piazze di esecuzione coinvolte.

In via generale, Investire SGR potrebbe ritenere quale fattore preponderante il prezzo dello strumento finanziario e il costo globale della transazione rispetto agli altri fattori indicati.

In particolare, la scelta di un particolare broker avviene tra quelli in grado di offrire la migliore esecuzione in relazione a ciascuna categoria di strumento finanziario ed in ragione anche della gamma e della qualità dei servizi finanziari offerti e della loro affidabilità tenuto conto dei fattori e dei criteri sopra elencati.

Investire Immobiliare potrà avvalersi quale broker anche della Banca Capogruppo.

Revisione della Best Execution

Investire Immobiliare, come richiesto dalla normativa, garantisce almeno su base annuale il riesame della propria execution policy al fine di verificare se i broker selezionati siano quelli che permettano di ottenere su base duratura.

POLICY IN TEMA DI GESTIONE DEI CONFLITTI INTERESSI

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.

Investire SGR ha adottato una specifica strategia di gestione dei conflitti di interesse e considera tra le circostanze tali da far sorgere un conflitto di interessi le situazioni che danno origine ad un conflitto tra:

- (a) gli interessi della Società, anche derivanti da rapporti di gruppo, gli interessi di uno o più Clienti ed i doveri della Società nei confronti dei Fondi gestiti;
- (b) gli interessi di due o più Fondi in gestione.

In particolare sono state individuate quali circostanza che generano o potrebbero generare un conflitto di interesse idoneo ad arrecare un pregiudizio ai Fondi gestiti ed ai partecipanti agli stessi le seguenti situazioni:

- l'acquisto/vendita di immobile del portafoglio del fondo da parte di soggetto correlato alla SGR o di soggetto comunque coinvolto nel processo produttivo;
- il conferimento di mandato per l'amministrazione degli immobili del fondo a parte correlata della SGR o a soggetto comunque coinvolto nel processo produttivo;
- il conferimento di incarico di gestione immobili a parte correlata della SGR o a soggetto comunque coinvolto nel processo produttivo;
- il conferimento di mandato di agenzia a parte correlata della SGR o a soggetto comunque coinvolto nel processo produttivo;
- l'erogazione di finanziamento ai fondi da parte di soggetto correlato o soggetto comunque coinvolto nel processo produttivo;
- l'acquisto/vendita di immobile del fondo a soggetti finanziati da parte correlata o comunque coinvolta nel processo produttivo;
- l'acquisto/vendita di strumenti finanziari emessi o gestiti da parte correlata o comunque coinvolta nel processo produttivo;
- l'investimento in quote di altri OICR gestiti dalla SGR;
- la compravendita tra i fondi gestiti dalla SGR.

Policy di gestione dei conflitti di interesse adottate dalla Società

Per monitorare e gestire le situazioni di conflitto di interesse –Investire SGR ha adottato una procedura di controllo, in relazione a tutti i fondi gestiti dalla Società, delle operazioni di acquisto e cessione dei beni, nonché di conferimento dei mandati. La procedura stessa si basa sulla circostanza che tutte le operazioni in conflitto sono sempre sottoposte all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

L'iter che viene seguito è il seguente : la Investire SGR provvede a svolgere un'attività di monitoraggio di tutte quelle operazioni il cui valore sia uguale o superiore, singolarmente o cumulativamente su base annuale, ad € 25.000, dando pertanto alle stesse un criterio di "rilevanza". Alla luce di quanto sopra esposto e, quindi, al fine di un'attenta mappatura delle operazioni, la funzione di volta in volta interessata, acquisisce un'apposita dichiarazione finalizzata ad evidenziare l'esistenza di ipotesi di conflitto di interesse

o, qualora non ne sia possibile ottenere il rilascio, 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, al fine di gestire il conflitto senza arrecare danno al Cliente, potrà 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.

Registro

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