



**SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

## **Documento sintetico relativo alla SGR e ai servizi dalla stessa prestati**

### **Premessa**

La Direttiva dell'Unione Europea MiFID (2004/39/CE), acronimo di Markets in Financial Instruments Directive, ha modificato, a partire dal 1° novembre 2007, l'operatività nell'ambito dell'erogazione dei servizi di investimento sugli strumenti finanziari.

Tali adempimenti si applicano anche nei confronti di ACCADEMIA SGR S.p.A. (di seguito anche "**SGR**"), che istituisce e gestisce fondi immobiliari chiusi riservati a investitori qualificati.

Al fine di consentire l'assunzione di consapevoli decisioni in materia di investimenti, la SGR fornisce le seguenti informazioni, finalizzate ad una chiara e corretta rappresentazione della natura del servizio prestato, del tipo specifico di strumento finanziario interessato nonché dei rischi ad essi connessi.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa, Vi forniamo le seguenti informazioni. Ove necessario per il livello di approfondimento dell'informativa, si farà rimando a quanto presente nei Regolamenti dei Fondi e di altra documentazione di maggiore dettaglio a disposizione del cliente.

### **La società ed i servizi prestati**

Accademia SGR è una società di gestione del risparmio iscritta al n. 33 dell'Albo Gestori FIA tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito il "**TUF**").

La SGR ha sede legale ed operativa in Piazza Borromeo, 14, Milano, tel. 02.36567.003, fax 02.36567.183, posta elettronica: [direzione@accademiasgr.it](mailto:direzione@accademiasgr.it), posta elettronica certificata: [pec.accademiasgr@legalmail.it](mailto:pec.accademiasgr@legalmail.it).

C.F. – Registro delle imprese di Milano: n.13198130158

N. REA della C.C.I.A.A. di Milano: 1625323

L'operatività della SGR è incentrata sulla strutturazione, istituzione e gestione di fondi immobiliari chiusi riservati a investitori professionali e/o qualificati (fondi di investimento alternativi). Di recente la Società ha altresì ottenuto l'autorizzazione della Banca d'Italia a gestire fondi speculativi. La Società provvede, in virtù della vigente normativa, anche alla commercializzazione diretta delle quote dei propri fondi.



**SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

## **Comunicazioni e Lingua della documentazione contrattuale**

Le comunicazioni tra l'intermediario e il Cliente, la documentazione di offerta e delle rendicontazioni periodiche avverranno in italiano e potranno essere effettuate per iscritto nelle seguenti modalità: lettera, fax, posta elettronica.

## **Costi e oneri**

I costi e gli oneri attinenti la prestazione del servizio di gestione collettiva sono dettagliati nei regolamenti di gestione dei fondi. La Società non applica ulteriori costi ed oneri in sede di commercializzazione diretta delle quote dei propri fondi. È possibile che l'investitore sostenga altri costi, comprese eventuali imposte, in relazione ad operazioni connesse allo strumento finanziario sottoscritto che non sono pagati tramite la SGR o imposti da essa.

## **Incentivi**

Ai sensi dell'articolo 73 del Regolamento Intermediari, «Le società di gestione del risparmio e le Sicav non possono, in relazione all'attività di gestione del patrimonio di un OICR, versare o percepire compensi o commissioni oppure fornire a terzi o ricevere da terzi prestazioni non monetarie ad eccezione di:

- a) compensi, commissioni o prestazioni non monetarie pagati o forniti a o da un OICR o una persona che agisca per conto dello stesso;
- b) compensi, commissioni o prestazioni non monetarie pagati o forniti a o da un terzo o da un OICR o da una persona che agisca per conto di un terzo, qualora siano soddisfatte le seguenti condizioni:
  - b.1. l'esistenza, la natura e l'importo di compensi, commissioni o prestazioni, o, qualora l'importo non possa essere accertato, il metodo di calcolo di tale importo sono comunicati chiaramente all'investitore, in modo completo, accurato e comprensibile, prima della prestazione del servizio di investimento o accessorio;
  - b.2. il pagamento di compensi o commissioni o la fornitura di prestazioni non monetarie è volta ad accrescere la qualità del servizio di gestione collettiva e non ostacoli l'adempimento da parte della società dell'obbligo di servire al meglio gli interessi degli OICR;
- c) compensi adeguati che rendano possibile la prestazione dei servizi o siano necessari a tal fine, come ad esempio i costi di custodia, le commissioni di regolamento e cambio, i prelievi obbligatori o le spese legali, e che, per loro natura, non possano entrare in conflitto con il dovere della società di agire in modo onesto, equo e professionale per servire al meglio gli interessi degli OICR».



## **SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

La SGR procede direttamente alla commercializzazione dei propri fondi, senza avvalersi dei servizi di collocamento prestati da altri intermediari.

La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a favore della SGR medesima in relazione alla gestione dei fondi dalla stessa gestiti.

### **Rendicontazioni periodiche**

In relazione all'attività esercitata dalla SGR il cliente riceverà il Rendiconto del Fondo ogni semestre.

La Società provvede direttamente alla conferma dell'esecuzione dell'ordine di sottoscrizione delle quote di partecipazione ai fondi nei termini e nelle modalità previste dalla normativa vigente e dai regolamenti di gestione.

### **Reclami**

Il cliente o potenziale cliente potrà inviare eventuali reclami al seguente recapito:

Accademia SGR S.p.A.  
Piazza Borromeo, 14, 20123 - Milano  
Telefono: 02.36567.003  
Fax: 02.36567.183  
Posta elettronica: [direzione@accademiasgr.it](mailto:direzione@accademiasgr.it)  
PEC: [pec.accademiasgr@legalmail.it](mailto:pec.accademiasgr@legalmail.it)

La Società provvede a fornire previa verifica di tutti gli elementi rilevanti, un riscontro per iscritto, a mezzo lettera raccomandata, entro 90 giorni dalla ricezione del reclamo. Tale riscontro sarà trasmesso all'indirizzo indicato dal cliente al momento della sottoscrizione del contratto, ovvero ad altro comunicato successivamente per iscritto. Nel caso dei potenziali clienti, il recapito utilizzato sarà quello fornito in sede di trasmissione del reclamo. Qualora il reclamo non riporti alcun recapito per l'inoltro della risposta, la Società non potrà procedere alla trattazione dello stesso.

### **I fondi comuni di investimento immobiliare (fondi d'investimento alternativi)**

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso (fondo di investimento alternativo) è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della



## **SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

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 di gestione del risparmio, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

L'acquisto di quote di partecipazione di fondi immobiliari consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del fondo immobiliare è, infatti, prevalentemente orientata verso l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e l'acquisto di strumenti finanziari di debito emessi dalle medesime. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.

Il fondo immobiliare ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del fondo – salva l'eventuale delibera della SGR di avvalersi di un periodo di grazia non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile) per completare lo smobilizzo degli investimenti allorquando ricorrano i requisiti previsti nel regolamento di gestione del fondo in linea con le indicazioni fornite dalla Banca d'Italia in merito – ovvero alle scadenze predeterminate nel regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali *pro-quota*, a fronte di disinvestimenti.

In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo immobiliare costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a: (i) immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità, ove prevista nel Regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso alle scadenze ivi predeterminate, nonché, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, quella di liquidare l'investimento sul mercato; (ii) prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi, anche in misura rilevante.

### **Strategie e politiche di investimento**

Per quanto concerne le politiche e strategie di investimento dei Fondi gestiti da Accademia si rinvia a quanto espressamente disciplinato nel regolamento di gestione di ciascun fondo.

### **Informazioni sulle misure adottate da Accademia SGR S.p.A. per l'esecuzione e la trasmissione degli ordini su strumenti finanziari**

Nell'ambito del processo di implementazione delle Direttive MiFID, la Consob, mutuando la disciplina introdotta dalle Direttive con riferimento alla prestazione dei servizi di investimento, ha ridefinito la disciplina della *best execution* anche con riferimento al servizio di gestione collettiva del risparmio.



## SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.

Le società di gestione del risparmio devono pertanto adottare tutte le misure ragionevoli e i meccanismi efficaci per ottenere, allorché eseguano o trasmettano gli ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, il miglior risultato possibile avendo riguardo al prezzo, ai costi, alla rapidità e alla probabilità di esecuzione e di regolamento, alle dimensioni, alla natura dell'ordine o a qualsiasi altra considerazione pertinente ai fini della sua esecuzione.

Qualora il gestore collettivo dia seguito alle proprie decisioni di investimento accedendo direttamente al mercato, lo stesso deve attenersi alla disciplina della *best execution* dettata per gli esecutori di ordini e, in particolare, adottare una strategia di esecuzione (c.d. "*execution policy*") degli ordini finalizzata ad: (a) individuare, per ciascuna categoria di strumenti, almeno le sedi di esecuzione che permettono di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per l'esecuzione degli ordini; (b) orientare la scelta della sede di esecuzione fra quelle individuate ai sensi della lettera (a).

Qualora, invece, il gestore non proceda all'esecuzione diretta delle scelte di investimento ma operi mediante un intermediario negoziatore terzo, lo stesso è tenuto ad adottare una specifica procedura per l'attività di trasmissione di ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti (c.d. "*transmission policy*"), che identifichi, per ciascuna categoria di strumenti finanziari, i soggetti ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione adottate da questi ultimi.

Accademia SGR S.p.A., data la tipologia di strumenti finanziari in cui può essere investito il patrimonio dei fondi gestiti (strumenti rappresentativi del capitale di rischio e titoli di debito emessi da società immobiliari ovvero strumenti finanziari utilizzati per la gestione dell'Investimento Residuale ovvero strumenti utilizzati per la gestione della tesoreria) nonché dei volumi di operazioni eseguite, non intende accedere direttamente alle sedi di esecuzione per l'esecuzione delle relative scelte di investimento.

Ai fini della attuale operatività di Accademia SGR rilevano pertanto gli obblighi normativi in tema di trasmissione degli ordini su strumenti finanziari di cui all'articolo 70 del Regolamento Intermediari. Tali obblighi trovano applicazione esclusivamente agli investimenti dei portafogli dei fondi gestiti in beni diversi dai beni immobili, dai diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, ovvero all'eventuale ipotesi, ad oggi non attuale, di strumenti finanziari quotati rappresentativi dell'investimento tipico. In tali casi, il Consiglio di Amministrazione della Società nel deliberare l'investimento individuerà le modalità tecniche idonee a verificare che l'esecuzione delle relative operazioni di investimento avvenga alle condizioni più favorevoli per i fondi gestiti.

### **Descrizione sintetica della politica di gestione dei conflitti di interessi adottata da Accademia SGR S.p.A.**

#### **Premessa**



## **SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**

La vigente normativa richiede a ciascuna SGR di adottare al proprio interno un'apposita politica per l'individuazione, la gestione e il monitoraggio delle circostanze che generano o potrebbero generare un conflitto potenzialmente lesivo degli interessi di uno o più fondi gestiti.

Il presente documento illustra sinteticamente le misure organizzative e i presidi di controllo implementati che Accademia SGR S.p.A. (di seguito "SGR") ha adottato per individuare, prevenire e gestire tali situazioni di potenziale conflitto di interessi.

### **Conflitti di interessi rilevanti**

Sono in conflitto di interessi le situazioni nelle quali può determinarsi una contrapposizione tra gli interessi della SGR (anche derivanti da rapporti di gruppo o dalla prestazione di più servizi), quelli dei suoi clienti e i doveri della stessa nei confronti dei fondi gestiti, ovvero tra gli interessi di due o più fondi gestiti.

Sono altresì in potenziale conflitto di interessi le operazioni con controparti legate da rapporti economici significativi con gli esponenti aziendali e i soci della SGR, nonché i membri dei comitati consultivi dei fondi gestiti dalla SGR.

Nel considerare le situazioni di conflitto di interesse rilevanti, la SGR valuta il fatto che la stessa SGR o un suo esponente aziendale, dipendente, consulente, o altra persona avente un legame di controllo diretto o indiretto con la SGR o uno o più clienti (cd. "Soggetti Rilevanti"):

- possano realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria, a spese dei fondi;
- abbiano, nel risultato del servizio di gestione collettiva o dell'operazione disposta per conto del fondo, un interesse distinto da quello del fondo stesso;
- abbiano un'utilità finanziaria o di altra natura a privilegiare gli interessi dei clienti o di altri fondi rispetto a quelli del fondo interessato;
- svolgano per conto proprio o di terzi le medesime attività svolte per conto del fondo;
- 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.

### **Procedure interne e presidi di controllo**

La SGR ha adottato procedure organizzative atte a garantire un'appropriata gestione delle potenziali situazioni di conflitto di interessi. In particolare:

- al fine di individuare le circostanze che generano o potrebbero generare un conflitto di interesse tale da ledere gravemente gli interessi di uno o più fondi gestiti, le aree e le funzioni aziendali coinvolte provvedono ad acquisire apposite informazioni dalle controparti e si avvalgono in ogni caso di tutte le ulteriori informazioni a disposizione;;



## SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.

- nel caso in cui sia rilevata una potenziale situazione di conflitto di interessi, essa viene tempestivamente segnalata dall'area competente all'Amministratore Delegato, che provvede ad esaminarla, tenendo altresì conto della relativa significatività;
- in sede di presentazione al Consiglio di Amministrazione della proposta in merito a una determinata operazione in conflitto di interessi, sono dettagliatamente illustrate le verifiche svolte in merito alla ricorrenza in concreto dei profili di conflitto, i relativi esiti e le misure conseguentemente adottate;
- il Consiglio di Amministrazione – sentito il Collegio Sindacale e acquisito il parere degli organi di *governance* previsti dai regolamenti dei fondi gestiti – assume le deliberazioni in merito alle operazioni in conflitto di interessi sulla base di un'approfondita valutazione dei diversi interessi sottostanti e motivando adeguatamente la convenienza per il fondo a procedere nell'operazione stessa.

La SGR ha inoltre adottato i seguenti ulteriori presidi di controllo:

- vengono definite, per ciascuno dei fondi gestiti dalla SGR, strategie di investimento ed obiettivi di rischio/rendimento differenti e sono previste, nei relativi regolamenti, specifiche modalità per il compimento di operazioni in conflitto di interessi, tra cui in particolare il coinvolgimento dell'organo rappresentativo degli interessi dei partecipanti;
- le deliberazioni in merito a tutte le operazioni per le quali siano state rilevate situazioni di conflitto di interessi potenzialmente pregiudizievoli per i clienti sono riservate alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, che delibera dopo aver sentito il Collegio Sindacale, nonché sulla base del parere degli organi di *governance* previsti dai regolamenti dei fondi gestiti;
- è stata istituita la funzione di "*Conformità alle norme - Compliance*", con il compito di preservare l'operatività aziendale dal rischio di non conformità alle norme, ivi incluse quelle poste a tutela della prevenzione e gestione dei conflitti di interessi;
- la Società fornisce ai clienti, mediante raccomandata, un'informativa, approvata dal Consiglio di Amministrazione e dalla Funzione di Compliance, sulle situazioni di conflitto rilevate qualora la SGR nonostante le misure organizzative adottate, non sia in grado di escludere con ragionevole certezza il rischio che il conflitto di interesse rechi pregiudizio ai fondi gestiti.

### **Registro**

Conformemente a quanto prescritto dalla vigente normativa, la SGR ha istituito un apposito registro, nel quale sono riportate e periodicamente aggiornate tutte le fattispecie per le quali sia sorto, o possa sorgere, un conflitto potenzialmente lesivo degli interessi dei fondi gestiti.