



DOCUMENTO SINTETICO RELATIVO AD ACCADEMIA SGR S.P.A. A SOCIO UNICO E AI SERVIZI DALLA STESSA PRESTATI

Premessa

La Direttiva dell'Unione Europea MiFID II (2014/65/UE), acronimo di Markets in Financial Instruments Directive, ha modificato 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. a Socio Unico (di seguito anche "**Accademia SGR**", la "**SGR**" o la "**Società**"), 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 S.p.A. a Socio Unico è una società di gestione del risparmio iscritta al n. 33 dell'Albo dei Gestori di 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 Diaz, 6 a Milano, tel. 02.36567.003, fax 02.36567.183, posta elettronica: direzione@accademiasgr.it,

posta elettronica certificata: pec.accademiasgr@legalmail.it.

P.IVA, C.F., Iscrizione Registro delle imprese di Milano: n.13198130158

REA della C.C.I.A.A. di Milano, Monza Brianza e Lodi: n. 1625323

L'operatività della SGR è incentrata sulla strutturazione, istituzione e gestione di fondi di investimento alternativi immobiliari chiusi riservati a investitori professionali e/o qualificati (FIA). La Società provvede, in virtù della vigente normativa, anche alla commercializzazione diretta delle quote dei propri fondi.

Comunicazioni e lingua della documentazione contrattuale

Le comunicazioni tra la SGR 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 alla 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 24 del Regolamento UE 231/2013 "Si ritiene che il GEFIA (SGR) non agisca in modo onesto, equo e nel miglior interesse dei FIA da esso gestiti o degli investitori di tali FIA se, in relazione alle attività svolte ai fini dell'esecuzione delle funzioni di cui all'allegato I della direttiva 2011/61/UE, versa o percepisce competenze o commissioni oppure fornisce o riceve prestazioni non monetarie, ad eccezione di:

- a) competenze, commissioni o prestazioni non monetarie pagate o fornite al FIA o da esso oppure ad una persona per conto del FIA o da essa;
- b) competenze, commissioni o prestazioni non monetarie pagate o fornite a o da un terzo o una persona che operi per conto di un terzo, qualora il GEFIA possa dimostrare che sono soddisfatte le seguenti condizioni:
 - i. l'esistenza, la natura e l'importo di competenze, commissioni o prestazioni, o, qualora l'importo non possa essere accertato, il metodo di calcolo di tale importo, devono essere comunicati chiaramente agli investitori del FIA, in modo completo, accurato e comprensibile, prima della prestazione del relativo servizio;
 - ii. il pagamento di competenze o commissioni o la fornitura di prestazioni non monetarie devono essere volti ad accrescere la qualità del servizio e non devono ostacolare l'adempimento da parte del GEFIA dell'obbligo di agire nel miglior interesse dei FIA da esso gestiti o degli investitori di tali FIA;
- c) competenze adeguate che rendano possibile la prestazione di servizi o siano necessarie a tal fine, come ad esempio i costi di custodia, le competenze di regolamento e cambio, i prelievi obbligatori o le competenze legali, e che, per loro natura, non possano entrare in conflitto con il dovere del GEFIA di agire in modo onesto ed equo e nel miglior interesse dei FIA da esso gestiti o degli investitori di tali FIA."

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, effettivo o potenziale, potrà inviare eventuali reclami al seguente recapito:

Accademia SGR S.p.A. a Socio Unico
Piazza Diaz, 6, 20123 - Milano
Telefono: 02.36567.003
Fax: 02.36567.183
Posta elettronica: direzione@accademiasgr.it
PEC: 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 alternativi immobiliari (FIA)

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 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 e strumenti finanziari rappresentativi di diritti reali. 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 c.d. "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 SGR si rinvia a quanto espressamente disciplinato nel regolamento di gestione di ciascun fondo.

Informazioni sulle misure adottate da Accademia SGR per l'esecuzione e la trasmissione degli ordini su strumenti finanziari

Nell'ambito del processo di implementazione delle Direttive MiFID I e II, 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.

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 ("*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.

In considerazione della 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, Accademia SGR 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

Premessa

La vigente normativa richiede a ciascuna Società di Gestione del Risparmio 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 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;
- nel caso in cui sia rilevata una potenziale situazione di conflitto di interessi, essa viene tempestivamente segnalata dall'area competente al Direttore Generale, 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 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.