

A vertical strip on the left side of the page contains eight rectangular panels, each showing a different architectural detail. From top to bottom: 1. A perspective view of a grid of lines converging towards a vanishing point. 2. A close-up of a spherical or dome-like structure with a grid pattern. 3. A view of a large 'X' shaped structural element. 4. A view of a modern building's facade with a grid of windows. 5. A view of a building's facade with a grid of windows. 6. A view of a building's facade with a grid of windows. 7. A view of a building's facade with a grid of windows. 8. A view of a building's facade with a grid of windows.

Informazioni sull'attività di gestione collettiva del
risparmio di Fabrica SGR ai sensi della Direttiva MIFID



Informazioni sull'attività di gestione collettiva del risparmio di Fabrica SGR ai sensi della Direttiva MIFID

La Direttiva 2004/39/CE (MIFID) e le relative misure di attuazione emanate dalla Commissione europea hanno profondamente innovato il quadro normativo relativo ai mercati degli strumenti finanziari con l'obiettivo sia di assicurare agli investitori un elevato livello di protezione sia di consentire alle imprese la libera prestazione di servizi di investimento nell'area comunitaria.

In particolare, la MIFID tende ad armonizzare nei singoli stati membri i requisiti di autorizzazione e le norme di comportamento degli intermediari con riferimento ai servizi di investimento cui all'art. 1, comma 5 del Testo Unico della Finanza (consulenza in materia di investimenti, negoziazione, ricezione e trasmissione di ordini, sottoscrizione e/o collocamento, gestione individuale, gestione di sistemi multilaterali di negoziazione), escludendo espressamente dal proprio ambito di applicazione i fondi comuni di investimento, il cui settore è stato tradizionalmente disciplinato a parte rispetto ai citati servizi per via della specificità che lo caratterizza.

Il legislatore italiano, tuttavia, nel recepire la disciplina comunitaria all'interno dell'ordinamento nazionale, ha preferito assicurare parità di trattamento agli investitori dei fondi comuni estendendo all'attività di gestione collettiva gran parte delle regole di condotta previste dalla MIFID per gli altri servizi.

La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), in ottemperanza con quanto stabilito nel Decreto Legislativo 17 settembre 2007, n. 164, ha, pertanto introdotto, all'interno del Regolamento Intermediari (emanato con delibera n. 16190 il 29 ottobre 2007) un Libro (Libro IV) appositamente dedicato al servizio di gestione collettiva.

Alla luce della suddetta normativa Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito anche "Fabrica SGR", "la SGR" o "la Società") è tenuta a fornire ai clienti informazioni sui seguenti temi:

1. la SGR e i servizi prestati;
2. la comunicazione tra la SGR e gli investitori;
3. classificazione della clientela;
4. salvaguardia degli strumenti finanziari e delle somme di denaro della clientela;
5. natura e rischi dei fondi comuni di investimento immobiliari;
6. costi e oneri connessi ai fondi di Fabrica SGR;
7. sintesi della policy in tema di gestione dei conflitti di interessi ;
8. sintesi della policy relativa alla trasmissione degli ordini e delle operazioni su strumenti finanziari;
9. sintesi della policy in tema di esercizio dei diritti amministrativi inerenti gli strumenti finanziari;
10. disciplina sugli incentivi riguardanti il servizio di gestione collettiva.

1. LA SGR E I SERVIZI PRESTATI

Fabrica Immobiliare Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, con sede legale ed operativa in Roma, via Barberini n. 47, codice fiscale e partita IVA 07753061006, è iscritta al n. 180 dell'Albo delle società di gestione del risparmio. La società non fa parte di alcun gruppo bancario o industriale.

Fabrica SGR ha per oggetto sociale, in via principale, la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso rivolti al pubblico e/o riservati ad investitori qualificati come definiti dall'art. 1, comma primo, lett. h) del D. M. 24 maggio 1999, n. 228 ("Decreto"). La SGR è stata autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del 14 luglio 2004. Fabrica SGR si è, altresì, dotata di procedure idonee a consentire la commercializzazione diretta dei fondi riservati da essa gestiti.

Nella tabella sottostante sono indicati i fondi istituiti e/o gestiti da Fabrica SGR (di seguito "Fondo" o congiuntamente i "Fondi"):

Denominazione fondo	Natura Fondo
Aristotele - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Seneca - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Socrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	retail
Pitagora - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Etrusco Distribuzione - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	[riservato ¹]
Naviglio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Forma Urbis - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto	riservato
Leonardo - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato
Epicuro - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso	riservato

2. LA COMUNICAZIONE TRA LA SGR E GLI INVESTITORI

Modalità di comunicazione con la clientela

L'investitore e la Società comunicano tra loro, di norma, per iscritto ed in lingua italiana. Al riguardo si ricorda che l'indirizzo cui inviare la corrispondenza è il seguente: via Barberini, 47 - 00187 ROMA.

L'investitore può contattare la SGR anche ai seguenti recapiti:

- telefono n. 06 99 70 40 01,
- fax n. 06 99 70 40 40,
- email: investor.relations@fimmobiliare.it.

Per l'invio di comunicazioni ai partecipanti, la SGR si avvale delle modalità indicate nei relativi Regolamenti di Gestione di ciascun Fondo.

Trattazione dei reclami

Per eventuali reclami il sottoscrittore può rivolgersi a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., Via Barberini n. 47 – 00187 – Roma, fax n. 06 99 70 40 40, email: investor.relations@fimmobiliare.it

La Società ha adottato idonee procedure per garantire la sollecita trattazione dei reclami presentati dagli investitori. In particolare i reclami sono trattati dalla funzione *Compliance*.

Il processo di gestione dei reclami pervenuti si conclude nel tempo massimo di 90 giorni dal ricevimento del reclamo. La procedura che Fabrica SGR segue per la gestione dei reclami prevede la partecipazione di una pluralità di strutture così da garantire che la problematica emergente dal reclamo sia adeguatamente esaminata dalle tutte le funzioni competenti.

La risposta al reclamo, in forma scritta, viene inviata tempestivamente, e comunque nei termini suddetti.

Documentazione fornita all'investitore a rendiconto dell'attività svolta

La sottoscrizione delle quote del fondo avviene con le modalità indicate in ciascun Regolamento di Gestione.

Il partecipante al momento della sottoscrizione delle quote è tenuto a compilare e 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 SGR nei modi e nei termini indicati nel Regolamento di Gestione dei singoli fondi e nel Prospetto Informativo del Fondo ove previsto.

¹ Con riferimento al Fondo Etrusco Distribuzione si precisa che con nota del 17 aprile 2008 è stata effettuata istanza in Banca d'Italia al fine di chiedere l'autorizzazione alla trasformazione da fondo *retail* a fondo riservato.

La richiesta di versamento da parte della SGR e la lettera di conferma a ciascun sottoscrittore del versamento effettuato saranno inoltrate ai partecipanti secondo le modalità previste nel Regolamento di Gestione e nel Prospetto Informativo del Fondo ove previsto.

All'esito del collocamento delle singole emissioni di ciascun fondo, la SGR invia ai partecipanti una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, secondo le modalità indicate nel Regolamento di Gestione del fondo e nel Prospetto Informativo ove previsto. Fabrica SGR mette a disposizione dei partecipanti i rendiconti di gestione e le relazioni semestrali secondo le modalità e i termini previsti nel Regolamento di Gestione e nel Prospetto Informativo per i fondi *retail* e nel Regolamento di Gestione per i fondi riservati.

3. CLASSIFICAZIONE DELLA CLIENTELA

Nell'ipotesi in cui la SGR provvede alla commercializzazione diretta dei propri fondi, si attiene alle regole di comportamento stabilite dalla vigente normativa.

L'attività di commercializzazione non è abbinata al servizio di consulenza.

Fabrica SGR, al riguardo, ha adottato un'apposita procedura che prevede una preliminare classificazione del potenziale investitore, allo scopo di verificare se esso debba essere classificato come cliente al dettaglio, ovvero come professionale.

La SGR comunica al cliente la classificazione attribuitagli.

Al riguardo si fa presente che i clienti professionali sono soggetti con particolari esperienze, competenze e conoscenze tali da far ritenere che siano in grado di assumere consapevolmente le proprie decisioni e di valutare correttamente i rischi che assumono con l'investimento.

Il legislatore ha identificato tali categorie di soggetti che per loro natura possono considerarsi clienti professionali (c.d. di diritto), come ad esempio le banche, le imprese di assicurazione, le società di gestione del risparmio, i fondi pensione, gli agenti di cambio, imprese di grandi dimensioni che abbiano almeno due dei seguenti requisiti dimensionali: a) totale di bilancio non inferiore a 20 milioni di euro; b) fatturato netto non inferiore a 40 milioni di euro; c) fondi propri.

Vi sono clienti che pur non rientrando nelle suddette categorie sono in possesso di determinati requisiti, per cui possono essere trattati come clienti professionali (c.d. professionali a richiesta), purché sussistano almeno due dei seguenti requisiti: 1) svolgimento di operazioni significative sul mercato con una frequenza di 10 operazioni al trimestre nei quattro trimestri precedenti; 2) il valore del portafoglio in strumenti finanziari, inclusi i depositi in contante e gli strumenti finanziari, deve superare Euro 500.000; 3) di aver lavorato o di lavorare nel settore finanziario per almeno un anno in una posizione professionale che presupponga la conoscenza delle operazioni o dei servizi previsti.

Fabrica SGR è libera di accettare o meno la richiesta formulata, in caso persone giuridiche la valutazione è condotta con riguardo alla persona autorizzata ad effettuare operazioni per loro conto e/o alla persona giuridica medesima.

I clienti al dettaglio (anche detti clienti "*retail*") sono tutti i clienti che non sono classificati come clienti professionali. Ai clienti al dettaglio è riservata la massima tutela per quanto riguarda le informazioni da ricevere e da fornire, al fine di consentire alla SGR di effettuare la verifica di adeguatezza e di appropriatezza finalizzate all'investimento da parte del cliente in quote di fondi immobiliari.

Nello svolgere l'attività di commercializzazione, Fabrica SGR, al fine di tutelare gli interessi dei clienti compie una valutazione di appropriatezza dell'investimento. In altre parole Fabrica SGR verifica che il cliente sia dotato del livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi che l'investimento comporta. A tal fine la SGR richiede il cliente, in via preliminare, di fornire informazioni in merito alla sua conoscenza del settore finanziario ed alla sua esperienza, così da poter condurre la valutazione di appropriatezza.

Qualora l'investimento risulti non appropriato, la Società ne informa il cliente.

Nell'ipotesi in cui il potenziale investitore venga classificato come cliente professionale, Fabrica SGR si atterrà alle sole norme di comportamento applicabili a tale categoria di investitori.

Inoltre, in merito alla valutazione dell'appropriatezza, Fabrica 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.

Si segnala in ogni caso che il cliente avrà il diritto a richiedere una diversa classificazione.

Si precisa che Fabrica SGR non percepisce alcun compenso ove presti il servizio di commercializzazione diretta.

4. SALVAGUARDIA DEGLI STRUMENTI FINANZIARI E DELLE SOMME DI DENARO DELLA CLIENTELA

Banca depositaria

In linea con la normativa vigente, la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide di ciascun fondo immobiliare gestito da Fabrica SGR è affidata alla banca depositaria, che agisce in modo indipendente e nell'interesse dei sottoscrittori. La banca depositaria, in particolare:

- accerta la legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle quote del fondo e la destinazione dei redditi dello stesso;
- accerta la correttezza del calcolo del valore delle quote del fondo, oppure se incaricata dalla SGR, provvede direttamente a tale calcolo;
- accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso;
- esegue le istruzioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza.

La banca depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei partecipanti al fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi.

Separatezza patrimoniale

In base alla normativa vigente i fondi immobiliari, o ciascun comparto degli stessi, costituiscono patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori di Fabrica SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario nell'interesse degli stessi.

Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. Alla SGR è vietato utilizzare nel suo interesse o in quello di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

La SGR è responsabile per qualsiasi atto od omissione della banca depositaria e delle conseguenze che l'eventuale insolvenza di questa potrebbe causare ai fondi e ai partecipanti agli stessi.

5. NATURA E RISCHI DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI

Qualificazione giuridica

Il 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.

Il fondo immobiliare è un patrimonio costituito da un portafoglio diversificato di attività che si caratterizzano per almeno i due terzi in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari (d'ora in poi "Beni Immobili").

Il fondo immobiliare è un fondo chiuso, pertanto può essere sottoscritto solo in un certo periodo ed è rimborsato alla scadenza o comunque solo a scadenze predeterminate.

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").

Assunzione di Prestiti

I fondi immobiliari possono assumere prestiti, come previsto dalla normativa applicabile, sino alla soglia massima del 60% del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta - ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari ad almeno il 150% del valore complessivo netto del Fondo.

Ove previsto nel Regolamento di Gestione, il patrimonio dei fondi gestiti può essere investito in strumenti finanziari derivati per finalità di copertura.

Fondi “retail” e fondi “riservati”

I fondi immobiliari possono essere destinati al pubblico indistinto degli investitori (c.d. “Fondi Retail”), oppure essere riservati a specifiche categorie di soggetti (c.d. “Fondi Riservati”).

Ai sensi della vigente normativa i fondi riservati sono quelli che possono essere sottoscritti o acquistati esclusivamente da “investitori qualificati”, cioè persone fisiche o giuridiche che hanno specifica competenza ed esperienza in operazioni su strumenti finanziari, pertanto i fondi riservati hanno una maggiore flessibilità regolamentare e operativa.

Orizzonte temporale

La durata dei fondi immobiliari è di medio – lungo periodo (circa 5 – 8 anni, con un massimo di 30 anni), più ulteriori tre anni (c.d. “periodo di grazia”) che possono essere richiesti per lo smobilizzo dei beni.

Fattori di rischio dei fondi immobiliari

La partecipazione ai fondi immobiliari comporta, in linea di principio, per l’investitore un grado di rischio medio alto connesso, ad esempio:

- all’andamento del mercato immobiliare. Nei fondi immobiliari l’apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all’andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti -direttamente o indirettamente- dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento. L’attività della SGR è pertanto finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato;
- alla non agevole liquidazione dei beni immobili in quanto il disinvestimento degli stessi richiede, in generale, tempi medio-lunghi e le eventuali difficoltà nel tempestivo smobilizzo del patrimonio potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre la durata del fondo, come eventualmente prorogata nei limiti di quanto previsto dal regolamento, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al citato periodo di grazia;
- all’orizzonte temporale, di lungo periodo e alla non facile liquidazione della quota. La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, infatti, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del fondo, ovvero alle scadenze predeterminate nel regolamento di gestione. In considerazione di ciò, allo scopo di offrire ai risparmiatori un’opportunità di monetizzazione anticipata dell’investimento effettuato, il Decreto ha previsto l’obbligo di richiedere la quotazione per i fondi chiusi con un ammontare minimo di sottoscrizione inferiore ad Euro 25.000 (venticinquemila/00), generalmente destinati a clienti *retail*. A tal proposito si evidenzia che la vendita delle quote sul mercato, inoltre, comporta necessariamente il reperimento di una controparte disposta ad acquistare;
- all’inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio dei fondi che potrebbe incidere sulla redditività degli immobili locati. Inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche.

6. COSTI E ONERI CONNESSI AI FONDI DI FABRICA SGR

Per ogni informazione di dettaglio riguardante costi ed oneri connessi ai fondi gestiti da Fabrica SGR si rimanda ai rispettivi Regolamenti di Gestione e al Prospetto Informativo ove previsto.

I Regolamenti di Gestione dei Fondi *retail* sono disponibili presso la sede della SGR, della Banca Depositaria (MPS Finance Banca Mobiliare S.p.A., via Nino Bixio, 2 SIENA) ivi incluse le filiali della medesima site nei capoluoghi di regione, nonché sul sito internet della SGR.

7. SINTESI DELLA POLICY IN TEMA DI GESTIONE DEI CONFLITTI DI INTERESSI

Fabrica SGR ha adottato una politica di gestione delle circostanze che generano o che potrebbero generare un conflitto di interessi che, se non adeguatamente identificato e gestito, potrebbe risultare pregiudizievole per i fondi immobiliari da essa gestiti, secondo quanto previsto dal Regolamento Congiunto Banca d’Italia Consob del 29 ottobre 2007 (d’ora in poi anche “Regolamento”).

Individuazione dei conflitti di interessi

Nell’identificazione delle circostanze tali da far sorgere un conflitto di interessi, la SGR considera le situazioni che danno origine ad un conflitto fra:

- (a) gli interessi della SGR, gli interessi di uno o più clienti ed i doveri della SGR nei confronti dei Fondi gestiti;
- (b) gli interessi di due o più Fondi in gestione.

A tal fine Fabrica SGR pone particolare attenzione a quelle situazioni in cui essa, un soggetto rilevante, una persona avente un legame di controllo diretto o indiretto con la SGR, o uno o più clienti:

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

Per "soggetto rilevante" si intende il soggetto appartenente a una delle seguenti categorie:

- i) i componenti degli organi aziendali, soci che in funzione dell'entità della partecipazione detenuta possono trovarsi in una situazione di conflitto di interessi, dirigenti o promotori finanziari dell'intermediario;
- ii) dipendenti dell'intermediario, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo dell'intermediario e che partecipino alla prestazione di servizi di investimento e all'esercizio di attività di investimento da parte del medesimo intermediario;
- iii) persone fisiche che partecipino direttamente alla prestazione di servizi all'intermediario 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 del medesimo intermediario.

Gestione delle situazioni di conflitto di interessi

Al fine di disciplinare nel migliore interesse degli investitori i conflitti di interessi che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi da essa gestiti, nonché i partecipanti ai Fondi stessi, la strategia di gestione dei conflitti di interessi adottata da Fabrica SGR si articola nelle seguenti fasi: individuazione delle situazioni di potenziale conflitto di interessi, analisi delle situazioni di potenziale conflitto di interessi ed attivazione dei presidi operanti per il compimento di operazioni in conflitto di interessi.

In occasione dell'istruttoria relativa a:

- l'affidamento di incarichi in outsourcing e/o stipula di convenzioni;
- le operazioni di conferimento, acquisto o cessione di beni immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari direttamente o indirettamente effettuate;
- gli altri atti od operazioni poste in essere dalla SGR,

quest'ultima acquisisce specifiche informazioni sulla controparte contrattuale al fine di verificare l'esistenza o meno di situazioni di potenziale conflitto di interessi.

Individuata la situazione di potenziale conflitto di interessi anche attraverso ulteriori approfondimenti e l'eventuale supporto delle strutture aziendali competenti, la SGR applica con riferimento a ciascuna tipologia di operazione i presidi imposti dalla normativa tempo per tempo vigente nonché quelli derivanti dalla *governance* interna.

Al fine di facilitare l'individuazione di conflitti, la SGR ha, inoltre, predisposto una mappatura delle situazioni di potenziale conflitto di interessi suscettibili di emergere nel corso dell'operatività della Società; tale mappatura viene tenuta costantemente aggiornata con una revisione almeno annuale della stessa.

La SGR si è altresì dotata di un'apposita procedura volta a disciplinare le operazioni di investimento e disinvestimento che coinvolgono più fondi gestiti.

Registro

Ai sensi dell'art. 40 del Regolamento la SGR tiene un registro aggiornato periodicamente, nel quale annotare tutte le situazioni in cui è sorto o può sorgere un conflitto di interessi rilevante.

Eventuali aggiornamenti della politica di gestione dei conflitti di interessi sono pubblicati tempestivamente sul sito www.fimmobiliare.it, senza l'obbligo per la SGR di informare preventivamente gli investitori.

8. SINTESI DELLA POLICY RELATIVA ALLA TRASMISSIONE DEGLI ORDINI E DELLE OPERAZIONI SU STRUMENTI FINANZIARI

La SGR ha altresì adottato un'apposita procedura per l'esecuzione e trasmissione degli ordini su strumenti finanziari, al fine di ottenere il miglior risultato possibile per conto degli organismi di investimento collettivo del risparmio gestiti (OICR), i cui tratti essenziali si riportano di seguito.

Inquadramento della strategia di trasmissione degli ordini con riferimento all'operatività propria della SGR

Si fa anzitutto presente che la SGR non svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini impartiti per conto degli OICR gestiti, ma si limita a trasmettere ordini per conto degli stessi. La SGR, pertanto, per quanto riguarda la negoziazione di

strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, 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 di seguito si applica esclusivamente alla trasmissione di ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti dalla SGR. Di contro, la strategia di trasmissione degli ordini non si applica all’attività caratteristica dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR, che ha ad oggetto l’investimento in beni immobili e diritti reali immobiliari.

Principi

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto degli OICR gestiti, 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.

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, 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:

- a. gli obiettivi, lo stile di esecuzione, la politica di investimento e i rischi specifici dei fondi gestiti, come indicati nel prospetto informativo ovvero, in mancanza, nel regolamento di gestione;
- b. le caratteristiche dell’ordine;
- c. le caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto dell’ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- d. le caratteristiche dei soggetti ai quali l’ordine può essere diretto.

Trasmissione degli ordini e selezione dei soggetti negozianti

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 strategia adottata dall’SGR 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 sulla base di quanto indicato di seguito.

Nella selezione dei negozianti la SGR valuta anche se ciascuno di questi:

- a) sia soggetto alla disciplina sulla *best execution* di cui al regolamento CONSOB n. 16190/2007 (il “NRI”) o comunque della direttiva 2004/39/CE;
- b) sia disposto ad obbligarsi contrattualmente all’adempimento della disciplina sulla *best execution* del NRI o comunque della direttiva 2004/39/CE;
- c) nei casi di cui alle lett. a) e b) possa dimostrare un’elevata qualità di esecuzione della tipologia di ordini che la SGR normalmente le trasmette.

Nel selezionare i negozianti a cui trasmettere gli ordini, si terrà conto anche di ulteriori elementi di valutazione quali la struttura organizzativa, la qualità ed efficienza dei servizi forniti, la qualità e quantità delle informazioni sull’esecuzione, la possibilità di accedere al mercato primario, la solidità patrimoniale del negoziante, ecc.

Ognuno dei criteri descritti concorre a definire la valutazione complessiva di ciascun negoziante ai fini della sua eventuale selezione e del conseguente inserimento nella strategia di trasmissione.

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.

9. SINTESI DELLA POLICY IN TEMA DI ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI INERENTI GLI STRUMENTI FINANZIARI

In base alle strategie di gestione adottate dalla Società, la stessa non si è dotata di un’apposita policy per l’esercizio dei diritti amministrativi; resta fermo che tale presidio sarà prontamente attivato nell’eventualità in cui si rendesse necessario a seguito di modifica delle strategie di gestione e/o delle politiche di investimento dei Fondi.

10. DISCIPLINA SUGLI INCENTIVI RIGUARDANTI IL SERVIZIO DI GESTIONE COLLETTIVA

Con riferimento agli obblighi conseguenti all'entrata in vigore della normativa di attuazione della direttiva c.d. MiFID, si segnala che la SGR non ha stipulato accordi in materia di compensi, commissioni o prestazioni non monetarie (c.d. incentivi o *inducements*), fatta salva la retrocessione ai soggetti collocatori del fondo Socrate dell'intera commissione di sottoscrizione pagata dall'investitore e di una quota parte della commissione di gestione (fissa e variabile annuale), che la SGR addebita al Fondo.

Ulteriori informazioni sono rese disponibili su richiesta del cliente indirizzata alla funzione *Compliance* di Fabrica SGR - via Barberini 47, 00187 Roma.