

DOCUMENTO INFORMATIVO, REDATTO AI SENSI DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 16190/07, RELATIVO AL SERVIZIO DI GESTIONE COLLETTIVA DEL RISPARMIO PRESTATO DA TORRE SGR SPA

Premessa

La Direttiva 2004/39/CE (di seguito “**MIFID**”), unitamente alle norme di attuazione emanate dalla Commissione Europea, ha apportato numerose modifiche al quadro normativo che regola il mercato della prestazione dei servizi d’investimento relativi a strumenti finanziari. L’obiettivo del Legislatore Comunitario è stato, da un lato, quello di assicurare agli investitori un elevato livello di protezione e, dall’altro, quello di consentire alle imprese la libera prestazione di servizi di investimento nell’area comunitaria.

In particolare, la MIFID armonizza nei singoli stati membri i requisiti di autorizzazione e le norme di comportamento degli intermediari con riferimento ai servizi di investimento, come definiti in Italia dall’art. 1, comma 5 del D.Lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58 (di seguito “**TUF**”), che annovera tra i servizi d’investimento le seguenti attività aventi ad oggetto strumenti finanziari: consulenza in materia di investimenti, negoziazione, ricezione e trasmissione di ordini, sottoscrizione e/o collocamento, gestione individuale, gestione di sistemi multilaterali di negoziazione. Il dettato normativo della MIFID esclude espressamente dal suo campo di applicazione i fondi comuni di investimento, settore che è stato tradizionalmente disciplinato a parte rispetto ai citati servizi per via della specificità che lo caratterizza.

Tuttavia, la scelta del Legislatore italiano, nel recepire la disciplina comunitaria all’interno dell’ordinamento nazionale, è stata di quella di parificare il trattamento degli investitori dei fondi comuni d’investimento a quello riservato ai fruitori di servizi d’investimento attraverso l’estensione all’attività di gestione collettiva di gran parte delle regole di condotta previste dalla MIFID per i suddetti servizi. La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (di seguito “**CONSOB**”), in ottemperanza a quanto stabilito dal decreto di attuazione della direttiva MIFID (D. Lgs. n. 164/2007), 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 che, sotto molti profili, mutua i principi applicabili alla prestazione dei servizi d’investimento disciplinati nel Libro III del medesimo Regolamento.

Con il presente documento, in ossequio alle norme sopra citate, Torre SGR S.p.A. intende fornire all’investitore alcune utili informazioni sulla propria attività e sui fondi immobiliari che la stessa gestisce.

1. TORRE SGR, LA SOCIETÀ ED I SERVIZI PRESTATI

Torre SGR S.p.A. (di seguito, la “**SGR**” o la “**Società**”), con sede in Roma, via del Tritone 181, 00187 Roma, iscritta al n. 08750411004 del Registro delle Imprese di Roma, è stata autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d’Italia del 16 settembre 2005, ed è iscritta al n. 217 dell’Albo di cui all’art. 35, comma 1, del **TUF**.

La SGR è assoggettata alla vigilanza sei seguenti organi/autorità:

- la Banca d’Italia, organo di controllo con sede in Roma, Via Nazionale n. 91, che esercita la vigilanza relativamente al contenimento del rischio, alla stabilità patrimoniale ed alla sana e prudente gestione della SGR;
- la CONSOB, autorità con sede in Roma, via G.B. Martini, 3 che esercita la vigilanza relativamente alla trasparenza ed alle correttezza dei comportamenti posti in essere dalla SGR secondo quanto previsto dall’art. 5, comma 3 del **TUF**.

La SGR è una società che ha per oggetto sociale, in via principale, la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso l’istituzione, la promozione e l’organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliari e non, anche speculativi, di propria od altrui istituzione, italiani od esteri, mediante l’investimento delle disponibilità e del patrimonio dei fondi stessi.

L’attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla SGR è disciplinata dal **TUF** e dalle relative norme attuative; la SGR vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari vigenti e delle disposizioni delle Autorità di Vigilanza.

La Società è altresì autorizzata alla prestazione dell’attività di gestione su base individuale di portafogli di investimento, alla prestazione del servizio di consulenza su strumenti finanziari, al collocamento di quote di fondi comuni di investimento promossi o gestiti dalla società ed alla prestazione di tutte le attività connesse e strumentali consentite dalla legge.

Alla data del presente documento, la SGR gestisce esclusivamente i seguenti fondi, di tipo immobiliare:

- “**Torre RE Fund I – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, di tipo speculativo, riservato ad investitori qualificati**”, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d’Italia con provvedimento n. 580862 del 22 maggio 2006;
- “**Unicredito Immobiliare Uno – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, quotato su Borsa Italiana**”, di cui la SGR ha assunto la gestione, subentrando a Pioneer Investment Manager SGR S.p.A. in data 10 aprile 2009, a seguito di autorizzazione della Banca d’Italia, rilasciata con provvedimento n. 293668 del 18 marzo 2009;
- “**Pioneer RE Capital – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**”, di cui la SGR ha assunto la gestione, subentrando a Pioneer Investment Manager SGR S.p.A. in data 10 aprile 2009, a seguito di autorizzazione della Banca d’Italia, rilasciata con provvedimento n. 293668 del 18 marzo 2009;
- “**Pioneer RE Brixia – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**”, di cui la SGR ha assunto la gestione, subentrando a Pioneer Investment Manager SGR S.p.A. in data 10 aprile 2009, a seguito di autorizzazione della Banca d’Italia, rilasciata con provvedimento n. 293668 del 18 marzo 2009;
- “**Pioneer RE Star – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**”, di cui la SGR ha assunto la gestione, subentrando a Pioneer Investment Manager SGR S.p.A. in data 10 aprile 2009, a seguito di autorizzazione della Banca d’Italia, rilasciata con provvedimento n. 293668 del 18 marzo 2009;

- “**Pioneer RE Turin –Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**”, di cui la SGR ha assunto la gestione, subentrando a Pioneer Investment Manager SGR S.p.A. in data 10 aprile 2009, a seguito di autorizzazione della Banca d'Italia, rilasciata con provvedimento n. 293668 del 18 marzo 2009;
- “**San Leonardo –Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**”, istituito dalla SGR e autorizzato dalla Banca d'Italia, con provvedimento n. 536053 del 28 maggio 2009;

2. LA COMUNICAZIONE TRA SGR ED GLI INVESTITORI

Modalità di comunicazione con la clientela

L'investitore e la Società di norma comunicano tra loro per iscritto ed in lingua italiana. Al riguardo, si specifica che l'indirizzo della SGR cui inviare la corrispondenza è il seguente: Via del Tritone 181, 00187 Roma.

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

- tel. 06 47972353
- fax 06 47972345
- e-mail: info@torresgr.com

L'invio di comunicazioni ai potenziali investitori, in alternativa alla consegna *brevi manu* ove la stessa non sia possibile, è effettuato dalla SGR, alternativamente, a mezzo fax, posta elettronica o servizio postale ad uno degli indirizzi preventivamente forniti dai potenziali investitori.

Per l'invio di comunicazione agli investitori, la SGR rispetta le modalità indicate nei relativi regolamenti di gestione di ciascun fondo.

Reclami

Per eventuali reclami l'investitore può rivolgersi per iscritto alla funzione Compliance, attraverso l'invio del reclamo all'indirizzo della Società riportato nel paragrafo precedente. La funzione di Compliance gestisce i reclami in ossequio alla procedura interna adottata dalla Società, che prevede, a tal fine, la possibilità per la suddetta funzione di gestire il reclamo in coordinamento con le altre funzioni della SGR, così da garantirne una trattazione completa e sollecita.

Il processo di gestione dei reclami si conclude, di regola, nel tempo massimo di 90 giorni dal ricevimento del reclamo. La risposta al reclamo viene inviata tempestivamente, e comunque, di regola, nei termini sopra indicati ed in forma scritta.

Modalità di sottoscrizione delle quote dei fondi e documentazione fornita all'investitore a rendiconto dell'attività svolta

La sottoscrizione delle quote dei fondi gestiti dalla SGR avviene con le modalità indicate nel regolamento di gestione di ciascun fondo previa compilazione dell'apposito modulo di sottoscrizione predisposto dalla Società.

L'investitore, con la sottoscrizione del modulo, si impegna a versare gli importi relativi alle quote sottoscritte in denaro su richiesta della Società e, comunque, entro il termine di volta in volta indicato dalla Società medesima, nel rispetto delle modalità previste nel regolamento di gestione del fondo e, per i soli fondi quotati, nel prospetto informativo del fondo. La richiesta da parte della SGR ai sottoscrittori di effettuare il versamento dovuto verrà loro inoltrata in ossequio alla tempistica ed alle modalità specificate dai regolamenti dei fondi e/o nel prospetto informativo degli stessi ai quali si fa espresso rinvio.

A fronte di ogni versamento, la Società provvederà ad inviare al sottoscrittore una lettera di conferma dell'avvenuta ricezione del pagamento con le modalità ed entro i termini stabiliti da ciascun regolamento di gestione.

Tale lettera di conferma indica, nel caso di sottoscrittori qualificati come “clienti al dettaglio”:

- l'identificativo della SGR;
- il nome o altro elemento di designazione dell'investitore;
- la data e l'orario di ricezione dell'ordine e dei mezzi di pagamento;
- il giorno di esecuzione;
- l'identificativo dell'OICR;
- la natura dell'ordine (sottoscrizione);
- il numero delle quote dell'OICR attribuite;
- il valore unitario al quale le quote sono state sottoscritte e il giorno cui tale valore si riferisce;
- il corrispettivo totale;
- la somma totale delle commissioni e delle spese applicate e la scomposizione di tali commissioni e spese in singole voci.

Una volta terminato il collocamento delle quote di ciascun fondo, la Società provvederà alla diffusione della dichiarazione formale di chiusura delle sottoscrizioni, secondo le modalità previste nel regolamento di gestione del fondo e, per i soli fondi quotati, nel prospetto informativo del fondo.

La SGR, inoltre, cura la regolare diffusione dei rendiconti di gestione secondo le modalità ed i termini previsti rispettivamente nella documentazione d'offerta (regolamento di gestione, e, se del caso, prospetto informativo), anche attraverso la pubblicazione degli stessi sul proprio sito internet all'indirizzo www.torresgr.com.

A richiesta degli investitori e nel rispetto di quanto previsto in ciascun regolamento di gestione, la SGR fornisce un prospetto riassuntivo indicante il numero delle quote dei fondi di pertinenza e il loro valore all'inizio e al termine del periodo di riferimento, nonché gli eventuali rimborsi parziali e i proventi unitari distribuiti.

La SGR mette altresì a disposizione degli investitori l'ulteriore documentazione prevista dai regolamenti di gestione e/o del prospetto informativo dei fondi e provvede alle comunicazioni indicate negli stessi documenti con le modalità ivi disposte.

Classificazione della clientela e valutazione di appropriatezza

In caso di commercializzazione diretta dei propri fondi, la SGR si attiene alle regole di comportamento stabilite dalla CONSOB e dalla Banca d'Italia.

Si segnala che all'attività di commercializzazione non è associata la prestazione del servizio di consulenza. Ne consegue, dunque, che la SGR si astiene dal fornire alla propria clientela diretta raccomandazioni personalizzate relative all'esecuzione di operazioni di investimento delle quote dei propri fondi.

La procedura di commercializzazione adottata dalla SGR prevede, quale obbligo preliminare, la classificazione del potenziale investitore quale "cliente al dettaglio" ovvero "cliente professionale" di diritto o su richiesta. L'esito della classificazione, che viene effettuata dalla SGR sulla base delle informazioni fornite dal cliente mediante la compilazione di un apposito questionario, viene comunicata al cliente medesimo nelle forme di legge.

Prima del perfezionamento di un'operazione di investimento la SGR valuta che la stessa sia "appropriata" al cliente; la SGR verifica dunque che il cliente abbia il livello di esperienza e conoscenza necessario per comprendere i rischi che l'investimento richiesto comporta. La valutazione è condotta dalla SGR sulla base delle informazioni in merito alla conoscenza ed esperienza dell'investitore nel settore finanziario e immobiliare, rese note dall'investitore medesimo alla Società in occasione della compilazione del questionario relativo alla qualificazione soggettiva.

La comunicazione alla SGR delle informazioni richieste è funzionale ad una migliore tutela del cliente, e dunque raccomandata, in quanto consente alla stessa di verificare se il cliente medesimo possieda un livello di esperienza e conoscenza idoneo a comprendere i rischi che l'investimento comporta. Il cliente è tuttavia libero di non fornire le informazioni richieste; in tal caso, la SGR lo avvisa che tale decisione le impedisce di determinare se l'operazione è per lui appropriata.

Qualora il cliente abbia fornito le informazioni richieste e la SGR ritenga che l'investimento sia non appropriato, essa provvederà ad informare il cliente.

Nel caso in cui l'investitore venisse classificato come "cliente professionale", la SGR si atterrà alle sole norme di comportamento applicabili a tale particolare categoria di investitori, che comportano l'applicazione di un livello di tutela minore rispetto a quello previsto per i "clienti al dettaglio" (ad esempio, al cliente professionale non si applicheranno le norme identificative delle condizioni per la comunicazione di informazioni corrette, chiare e non fuorvianti; l'obbligo di fornire al cliente informazioni generali sull'intermediario ed i suoi servizi; le disposizioni in merito alle informazioni relative alla salvaguardia degli strumenti finanziari e delle somme di denaro della clientela; l'obbligo di contratto scritto e relativo contenuto minimo, ecc...).

Inoltre, nei confronti dei soli clienti professionali la SGR potrà astenersi dalla valutazione dell'appropriatezza dell'investimento nelle quote dei propri fondi in quanto la normativa vigente consente agli intermediari di 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 che il cliente ha in ogni caso il diritto di richiedere una diversa qualificazione soggettiva o un diverso trattamento, alle condizioni stabilite dalla normativa vigente. Nello specifico:

- i clienti qualificati come "clienti al dettaglio" hanno diritto di essere qualificati come "clienti professionali su richiesta" comprovando il possesso dei requisiti di cui all'Allegato n. 3 del Regolamento Consob 16190/07;
- i clienti qualificati come "clienti professionali" hanno diritto di richiedere l'applicazione del trattamento riservato ai clienti al dettaglio.

3. LA TUTELA DEL PATRIMONIO DI PERTINENZA DEI FONDI GESTITI

L'attività di custodia degli strumenti finanziari e della liquidità di ciascun fondo comune di investimento gestito dalla SGR è affidata a una banca depositaria, la quale svolge la sua attività in modo indipendente dalla Società e nell'interesse dei partecipanti al fondo.

La banca depositaria, nell'esercizio delle proprie funzioni:

- (a) verifica la legittimità delle operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, nonché della 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.

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.

Ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce ex lege un patrimonio separato dal patrimonio della Società e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.

4. NATURA E RISCHI CARATTERISTICI DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI

Qualificazione giuridica

Dal punto di vista giuridico, i fondi immobiliari condividono le caratteristiche tipiche di tutte le tipologie di fondi comuni di investimento.

Il fondo immobiliare, infatti costituisce un patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da quello di ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società di gestione del risparmio. La società di gestione del risparmio non può in nessun caso utilizzare nell'interesse proprio o di terzi i beni di

pertinenza del fondo immobiliare dalla stessa gestito. Sul patrimonio del fondo immobiliare non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Eventuali azioni dei creditori dei singoli partecipanti sono ammesse esclusivamente sulle quote di partecipazione possedute dai medesimi.

Funzione economica

Sotto il profilo della funzione economica, i fondi immobiliari consentono ai partecipanti di effettuare degli investimenti nel settore immobiliare attraverso la partecipazione ad un organismo di investimento collettivo gestito da un soggetto qualificato. Più precisamente, attraverso l'investimento in un fondo comune, i partecipanti concorrono in misura proporzionale al loro investimento, ai risultati economici che derivano dall'attività di gestione del patrimonio immobiliare da parte della SGR. Tale patrimonio, spesso ingente, consente una migliore diversificazione del rischio rispetto all'investimento immobiliare operabile da un singolo.

Il patrimonio dei fondi immobiliari, in ossequio alla normativa applicabile, viene investito in diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari nonché in altri OICR di natura immobiliare in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo. La predetta percentuale è ridotta al 51 per cento qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare. I limiti di investimento sopra indicati devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall'avvio dell'operatività.

Fondi "a raccolta" e "ad apporto"

La sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare avviene normalmente mediante versamento in denaro. In tal caso, il regolamento di gestione del fondo può prevedere che il versamento dell'importo di sottoscrizione non venga effettuato in unica soluzione bensì mediante versamenti disposti a fronte di richieste periodiche della SGR (c.d. "richiamo degli impegni").

Ove il regolamento del fondo lo preveda, la sottoscrizione può essere altresì effettuata, contestualmente o successivamente alla costituzione del fondo medesimo, anche attraverso il conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Nel caso in cui il sottoscrittore intenda partecipare al fondo immobiliare mediante il conferimento di un bene, la SGR deve:

- a) acquisire, ove il conferimento abbia ad oggetto beni non negoziati in mercati regolamentati, un'apposita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto di conferimento, da esperti indipendenti. Il valore attestato dalla relazione di stima non deve essere inferiore al valore delle quote emesse a fronte del conferimento;
- b) acquisire la valutazione di un intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo.

Assunzione di prestiti

I fondi immobiliari possono assumere prestiti sino ad un valore massimo del 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento degli altri beni. Entro tale limite complessivo, i fondi immobiliari possono assumere prestiti, fino al limite del 10 per cento del valore complessivo netto del fondo, per effettuare rimborsi anticipati in occasione di nuove emissioni di quote.

L'assunzione di prestiti può essere effettuata anche al fine di porre in essere operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il fondo, incluse operazioni di mutamento della destinazione d'uso e di frazionamento degli immobili. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60 per cento del valore degli 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 al 150 per cento del valore complessivo netto del fondo.

I limiti sopra esposti non operano per i fondi immobiliari di tipo c.d. speculativo, i quali possono far ricorso all'indebitamento in misura anche superiore a quella sopra indicata ed in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio.

Orizzonte temporale dell'investimento

I fondi immobiliari – che ai sensi del comma 1 dell'art. 12 – bis del D.M. 228/99 sono istituiti in forma chiusa – costituiscono una forma di investimento a lungo termine, in considerazione sia della natura dei beni in cui il patrimonio del fondo viene investito, sia del contenuto delle norme che ne regolano il funzionamento. In particolare, l'art. 1 comma 1 lett. l) del TUF definisce il fondo chiuso come quel fondo comune di investimento in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate. Il regolamento di gestione dei fondi immobiliari di norma prevede la possibilità per la SGR di disporre rimborsi parziali pro quota delle quote. I rimborsi pro quota, ove effettuati, costituiscono un mezzo attraverso il quale si accelera il processo di rimborso del capitale investito dai partecipanti e, conseguentemente, si riduce la durata media finanziaria dell'investimento.

Alla luce delle caratteristiche sopra esposte, l'investimento in fondi comuni di investimento immobiliari è rivolto ad un pubblico di risparmiatori che, interessato a conseguire rendimenti nel lungo periodo, sia disposto a:

- immobilizzare le somme investite per periodi di tempo lunghi, salva la possibilità di effettuare disinvestimenti mediante trasferimento delle quote ad investitori terzi;
- tollerare, come in ogni ipotesi di investimento in strumenti finanziari, l'eventualità di conseguire risultati negativi, anche in misura significativa.

L'estensione dell'orizzonte temporale di investimento dei fondi immobiliari comporta, in capo all'investitore che ne sottoscrive le quote, i rischi tipici descritti nel punto c) del successivo paragrafo "Fattori di rischio propri dei fondi immobiliari".

Fondi retail e quotazione in borsa

In caso di fondi retail quotati su mercati regolamentati, la sollecitazione relativa alla sottoscrizione e/o alla vendita di quote viene preceduta dalla pubblicazione di un prospetto informativo descrittivo delle caratteristiche dell'operazione.

Per i fondi chiusi per i quali è previsto un ammontare minimo di sottoscrizione inferiore ai 25.000,00 (venticinquemila/00) euro, che tipicamente vengono destinati alla clientela retail, la SGR ha l'obbligo di presentare, entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta, la richiesta di ammissione a quotazione del fondo in un mercato regolamentato. Il suddetto obbligo risponde all'esigenza di offrire ai sottoscrittori l'opportunità di monetizzare in via anticipata l'investimento effettuato, nonostante la forma chiusa del fondo e l'orizzonte temporale di lungo periodo che lo caratterizza.

Fondi riservati

Ai sensi del D.M. 228/1999, i fondi riservati sono quella particolare categoria di fondi immobiliari che possono essere sottoscritti o acquistati esclusivamente da "investitori qualificati". Per "investitori qualificati" si intendono le seguenti categorie di soggetti: le imprese di investimento, le banche, gli agenti di cambio, le società di gestione del risparmio (SGR), le società di investimento a capitale variabile (SICAV), i fondi pensione, le imprese di assicurazione, le società finanziarie capogruppo di gruppi bancari e i soggetti iscritti negli elenchi previsti dagli articoli 106, 107 e 113 del Testo Unico Bancario; i soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio Paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti precedentemente indicati; le fondazioni bancarie; le persone fisiche e giuridiche e gli altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell'ente. Le quote dei fondi riservati non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede a soggetti diversi da quelli indicati nel regolamento di gestione del fondo.

Proprio in virtù della natura "qualificata" dei potenziali investitori dei fondi riservati, nel regolamento di gestione dei fondi riservati è possibile fissare limiti agli investimenti diversi da quelli stabiliti in via generale dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia.

Fondi speculativi

La SGR può istituire anche fondi speculativi il cui patrimonio può essere investito in beni, anche diversi da quelli individuati nell'articolo 4, comma 2, del DM 228/1998, in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento dal rischio stabilite dalla Banca d'Italia.

Il numero dei soggetti che partecipano a ciascun fondo speculativo non può superare le duecento unità.

L'importo minimo della quota iniziale non può essere inferiore a 500.000 euro. Le quote dei fondi speculativi non possono essere frazionate in nessun caso.

Le quote dei fondi speculativi non possono essere oggetto di sollecitazione all'investimento.

Il regolamento di gestione del fondo speculativo indica la rischiosità dell'investimento e la circostanza che esso avviene in deroga ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia.

Governance

La gestione dei fondi è affidata al Consiglio di Amministrazione della Società, il quale, a tal fine, può altresì avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono fare parte anche soggetti esterni alla SGR.

Ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis del TUF, il regolamento di gestione dei fondi chiusi individua le materie sulle quali i partecipanti dei fondi medesimi si riuniscono in assemblea per adottare deliberazioni vincolanti per la società di gestione del risparmio. L'assemblea delibera in ogni caso sulla sostituzione della società di gestione del risparmio, sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista e sulle modifiche delle politiche di gestione.

Per le peculiarità disciplinari delle assemblee dei fondi gestiti dalla SGR e dei comitati consultivi si rinvia ai rispettivi regolamenti di gestione.

Strategie e politiche di investimento

Le politiche e le strategie di investimento dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR variano a seconda di ciascun fondo. Per una valutazione ponderata della politica d'investimento perseguita da ciascun fondo, pertanto, si rinvia a quanto più diffusamente previsto nei rispettivi regolamenti di gestione.

Fattori di rischio propri dei fondi immobiliari

Come anticipato, l'investimento in fondi immobiliari consente di diversificare il portafoglio investito in un'ottica di lungo periodo. L'investitore che sottoscrive delle quote di un fondo immobiliare deve tuttavia essere consapevole dei rischi che tale investimento – come ogni altro investimento in strumenti finanziari – può comportare. I rischi dell'investimento attengono, in primo luogo, al possibile decremento del valore delle quote sottoscritte, determinato a propria volta dalle variazioni del valore dei beni e delle attività finanziarie in cui è investito il patrimonio del fondo, ovvero dalla possibile riduzione della redditività del fondo determinata dal decremento dei ricavi generati dai canoni di locazione o ancora dall'incremento dei costi a carico del fondo.

Ciò premesso, va sottolineato come l'investimento in quote di fondi immobiliari non può costituire una forma di investimento con garanzia di rendimento e/o di restituzione del capitale investito.

Considerate le tipologie di beni in cui investe direttamente e/o indirettamente un fondo immobiliare - immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari - si possono evidenziare, tra l'altro, i seguenti fattori di rischio:

a) Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività dei fondi immobiliari e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. A tali fattori possono aggiungersi, con specifico riferimento ai singoli immobili presenti nel patrimonio del fondo immobiliare, rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli immobili stessi; (ii) al loro stato di conservazione; e (iii) alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuta, ad esempio, ad accadimenti naturali, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di locazione). In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Si sottolinea che il mercato immobiliare italiano sino al 2008 ha registrato una significativa crescita in termini di prezzi unitari. Non vi è alcuna garanzia che tale trend di crescita possa mantenersi ovvero ripetersi in futuro. Il verificarsi di alcuno dei rischi sopra descritti potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

b) Non agevole liquidabilità dei beni immobili

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dai fondi immobiliari potrebbe richiedere anche tempi medio-lunghi; inoltre, per gli immobili caratterizzati da destinazioni d'uso particolari, la SGR potrebbe incontrare difficoltà nel reperimento di un acquirente. Tali difficoltà, ove si protraggano per un periodo di tempo considerevole, potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre la durata del fondo immobiliare prevista nel regolamento di gestione, comportando per la SGR la necessità di richiedere alla Banca d'Italia l'autorizzazione alla proroga del periodo di durata del fondo (cd. Periodo di Grazia) con conseguente ulteriore immobilizzazione dell'investimento dei partecipanti per un periodo massimo di tre anni). Tali difficoltà potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita degli immobili e, conseguentemente, sul valore delle quote.

c) Orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento e non agevole liquidazione delle quote

Nel valutare un investimento in quote di fondi immobiliari, l'investitore deve tenere in considerazione, in virtù della natura di lungo periodo dello stesso, la possibilità di assumere tutti i rischi propri di tali tipologie di investimenti, tra i quali anche la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento dell'acquisto delle quote. Nei fondi immobiliari, così come in tutti i fondi comuni di investimento di tipo chiuso, non è possibile ottenere la liquidazione della quota fino alla scadenza del termine di durata dei fondi immobiliari stessi, fatta eccezione per i rimborsi parziali pro-quota e/o rimborsi anticipati ove previsti dal regolamento di gestione.

L'investitore ha tuttavia la possibilità, prima del decorso del termine di durata del fondo, di cedere le quote a terzi alle condizioni previste dal regolamento di gestione. Tale cessione potrebbe avvenire:

- sul mercato di quotazione del fondo, ove lo stesso sia quotato;
- al di fuori di un mercato regolamentato.

Nello specifico, qualora il fondo sia quotato, l'investitore può ottenere un pronto smobilizzo dei capitali investiti mediante la vendita delle quote sul mercato di quotazione, compatibilmente con il livello di liquidità del suddetto mercato (cfr. infra). Non si può peraltro escludere, in tal caso, che il prezzo di vendita delle quote sul mercato di quotazione possa risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali sfavorevoli non necessariamente correlati alla performance economica dei fondi immobiliari. Si segnala inoltre che 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 dall'esperto indipendente. Nel Mercato Telematico dei Fondi (di seguito "MTF"), in particolare, le quotazioni dei fondi immobiliari risultano generalmente a sconto rispetto al valore contabile delle quote (NAV). Sul MTF, inoltre, il controvalore medio degli scambi delle quote è tendenzialmente modesto, ragion per cui il MTF può considerarsi come un mercato poco liquido; ne consegue, dunque, che l'investitore che intenda liquidare le proprie quote sul mercato potrebbe anche non reperire, sul mercato medesimo, controparti disposte all'acquisto.

Qualora il fondo non fosse quotato (come ad esempio in caso di fondi riservati) la liquidazione dell'investimento prima del decorso del termine di scadenza potrebbe avvenire solo mediante cessione delle quote a terzi alle condizioni e secondo le procedure previste dal regolamento di gestione, le quali potrebbero rendere non agevole la cessione (il rispetto delle suddette condizioni e procedure costituisce infatti condizione di efficacia del perfezionamento della cessione medesima). L'investitore, peraltro, potrebbe non essere in grado di reperire un acquirente per le quote sottoscritte e/o acquistate.

d) Indebitamento

La SGR, nella gestione dei fondi immobiliari, potrà ricorrere all'indebitamento nella misura descritta nel precedente paragrafo 4 sub "Assunzione di prestiti", variabile a seconda che il fondo abbia o meno natura speculativa. Ove il rendimento delle attività del fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal fondo medesimo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del fondo e quindi di valorizzare l'investimento dei partecipanti. Peraltro, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal fondo immobiliare costituiscono un costo in grado di erodere gli utili ed i proventi remunerati dal fondo e, conseguentemente, distribuibili ai partecipanti. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse accollati, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal fondo. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del fondo e delle relative quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il fondo immobiliare sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si riflette in un aumento più che proporzionale del valore del fondo e, conseguentemente del valore delle quote. Specularmente, un'eventuale

contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del fondo e del valore delle relative quote.

e) Costi e spese

Il rendimento di ciascun fondo immobiliare può essere influenzato negativamente dai costi e dalle spese ad esso imputabili; il fondo immobiliare si farà infatti carico di tutti i costi e le spese indicate nel relativo regolamento di gestione. Al riguardo, si segnala che le condizioni degli immobili in cui i fondi investono possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili, e, dunque, dei fondi. In proposito, si precisa che la SGR, oltre a valutare lo stato degli immobili al momento dell'acquisto/conferimento, provvederà, successivamente all'acquisto/conferimento ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi. Gli immobili acquisiti nel corso della gestione del fondo potrebbero inoltre consistere in porzioni in comproprietà con terzi ed essere gravati da contenziosi. Gli importi dovuti a titolo di ICI in relazione agli immobili che verranno acquisiti nel corso della gestione del fondo potrebbero subire un incremento in conseguenza della facoltà riconosciuta ai Comuni di incrementare le rendite catastali.

f) Rischio di concentrazione degli investimenti immobiliari

La SGR valuta gli investimenti da realizzare per conto del fondo immobiliare nel rispetto dei limiti alla concentrazione del rischio dettati dalla Banca d'Italia, che, come già segnalato nel precedente paragrafo 4, possono subire deroghe in caso di fondi immobiliari di tipo riservato e/o speculativo. In particolare, il fondo immobiliare non può essere investito direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore ad un terzo delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie. Si segnala, peraltro, che, ove la SGR non rinvenga sul mercato adeguate opportunità di investimento del patrimonio del fondo, lo stesso potrebbe risultare concentrato su un numero limitato di investimenti di rilevante ammontare, con una conseguente limitata diversificazione del portafoglio immobiliare detenuto.

Un maggiore concentrazione del patrimonio del fondo, peraltro, potrebbe realizzarsi con maggiore frequenza per i fondi riservati e/o speculativi, in virtù della possibilità concessa alla SGR, nel rispetto del regolamento di gestione di ciascun fondo immobiliare, di derogare ai limiti alla concentrazione del rischio dettati dalla Banca d'Italia.

g) Obiettivi di rendimento

L'eventuale esplicitazione, da parte della SGR, nella documentazione d'offerta dei singoli fondi immobiliari gestiti, di obiettivi di rendimento relativi ai fondi medesimi, si basa su numerosi assunti (tra cui, ad esempio, il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai conduttori degli immobili, la possibilità di mantenere tassi di occupazione degli immobili predeterminati durante l'intera durata del fondo, la possibilità di conseguire, in sede di cessione degli immobili, i valori di realizzo ipotizzati, l'evoluzione delle condizioni del mercato immobiliare e dei capitali, l'andamento dei tassi di interesse, la politica fiscale, il costo delle opere di costruzione, ristrutturazione e manutenzione, ecc.) aventi valenza non assoluta bensì ipotetica; la realizzazione degli obiettivi d'investimento dei singoli fondi è pertanto incerta e, per molteplici profili, assolutamente indipendente dalla volontà della SGR. Pertanto, sebbene la SGR ritenga che le ipotesi poste a base delle eventuali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non c'è alcuna garanzia che le medesime trovino effettivo riscontro durante la vita del fondo cui si riferiscono. Di conseguenza, i risultati effettivamente ottenuti dalla SGR nella gestione di ciascun fondo potranno discostarsi anche in misura significativa dalle previsioni formulate e dagli obiettivi di rendimento.

5. INFORMAZIONI SUI COSTI RELATIVI AI FONDI IMMOBILIARI GESTITI DALLA SGR

L'investimento nei fondi gestiti dalla SGR si attua:

- mediante versamento di un importo in denaro, variabile in base a ciascun fondo, da corrispondere a mezzo bonifico bancario ovvero in conformità alle diverse modalità eventualmente indicate nel regolamento di gestione e/o nel prospetto informativo, ovvero,
- in caso di fondi "ad apporto", anche mediante conferimento al fondo di uno o più beni immobili.

A carico di ciascun fondo vengono poste solo le spese di stretta pertinenza dello stesso o strettamente funzionali alla sua attività ordinaria ovvero previste da disposizioni legislative o regolamentari. Vengono pertanto poste generalmente a carico dei fondi:

- il compenso da riconoscere alla SGR, da determinarsi secondo le modalità indicate nel regolamento di gestione;
- il compenso da riconoscere alla banca depositaria;
- i costi connessi con l'acquisizione e la dismissione delle attività del fondo (es.: costi di intermediazione inerenti alla compravendita di titoli, spese notarili relative agli investimenti in beni immobili, costi relativi alle trattative preliminari per l'acquisizione degli immobili facenti parte del fondo);
- gli oneri connessi con l'eventuale quotazione dei certificati rappresentativi delle quote;
- le spese di pubblicazione del valore unitario delle quote e dei prospetti periodici del fondo, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico e quelli derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei partecipanti, purché tali oneri non attengano a propaganda e a pubblicità o comunque al collocamento delle quote;
- le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei partecipanti al fondo;
- le spese di revisione della contabilità e dei rendiconti del fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione);
- gli oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo e le spese connesse (es.: spese di istruttoria);
- le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del fondo;

- gli oneri fiscali di pertinenza del fondo;
- il “contributo di vigilanza” che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob per il fondo.
- il compenso spettante agli esperti indipendenti e all’intermediario finanziario previsto dall’art. 12-bis, comma 3, lett. b), del D.M. 228/99;
- le spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del fondo;
- i premi per polizze assicurative sugli immobili del fondo.

Si precisa, che la SGR non percepisce alcun compenso aggiuntivo per la commercializzazione delle quote dei propri fondi, in quanto la remunerazione per la prestazione del servizio di gestione collettiva che la stessa percepisce nella misura e secondo le modalità previste dai regolamenti di gestione dei singoli fondi (cui pertanto si rinvia) è onnicomprensiva.

Per ogni informazione di dettaglio riguardante costi ed oneri connessi ai fondi immobiliari gestiti dalla SGR si rimanda ai rispettivi prospetti informativi e/o ai regolamenti di gestione.

I regolamenti dei fondi *retail* gestiti dalla SGR sono disponibili presso la sede della società, in via del Tritone 181, 00187 Roma, presso le sedi delle banche depositarie, nonché sul seguente sito internet: www.torresgr.com.

Da ultimo, si segnala che la sottoscrizione e/o la compravendita delle quote dei fondi:

- qualora intermediata da soggetti terzi, potrebbe comportare la corresponsione, direttamente agli intermediari collocatori, di commissioni di importo variabile. Per la quantificazione delle suddette commissioni si invitano pertanto i potenziali sottoscrittori a richiedere informazioni direttamente agli intermediari collocatori/negoziatori;
- potrebbe comportare il pagamento di imposte, dovute in relazione all’operazione, non pagate per il tramite della SGR.

6. LE STRATEGIE DI TRASMISSIONE E/O ESECUZIONE DEGLI ORDINI NELLA GESTIONE DEI FONDI IMMOBILIARI (“TRANSMISSION/EXECUTION POLICY”)

In generale: oggetto e finalità delle strategie di esecuzione/trasmissione degli ordini

Il Regolamento CONSOB n. 16190/2007 (Regolamento Intermediari) prevede l’obbligo in capo a ciascuna SGR di adottare una strategia di esecuzione e/o di trasmissione degli ordini aventi ad oggetto strumenti finanziari relativi ai patrimoni gestiti nonché di fornire agli investitori informazioni appropriate sulle suddette strategie.

Nello specifico, il rispetto di tali strategie dovrebbe consentire alle SGR, allorché eseguono e/o trasmettono gli ordini su strumenti finanziari per conto degli OICR gestiti, di perseguire 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/trasmissione (c.d. “best execution”).

A tal fine, le strategie di esecuzione/trasmissione degli ordini prevedono l’attuazione di tutte le misure ragionevoli e dei meccanismi efficaci per ottenere il miglior risultato possibile per i fondi gestiti. Si specifica tuttavia, a tale riguardo, che non si persegue il miglior risultato “in assoluto” (il miglior risultato astrattamente possibile per l’esecuzione/trasmissione di un ordine in un dato momento) bensì il miglior risultato possibile in conformità alla strategia di esecuzione e/o trasmissione adottata.

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.

Le strategie di trasmissione/esecuzione degli ordini nel contesto delle scelte gestionali adottate dalla SGR

Per quanto riguarda la SGR, in forza dell’attività svolta dalla stessa, avente ad oggetto la gestione di fondi immobiliari, la strategia di trasmissione/esecuzione degli ordini rileva esclusivamente per ciò che concerne la gestione della liquidità presente nel portafoglio dei fondi gestiti, nel rispetto delle strategie generali di gestione concordate fra la Società e i Delegati ed in ossequio alla normativa applicabile. La strategia di trasmissione degli ordini non si applica invece all’attività caratteristica dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR, che, come anticipato, ha ad oggetto l’investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e società immobiliari, direttamente o indirettamente effettuato (cd. investimento tipico).

Ciò chiarito, si specifica che la SGR ha delegato l’attività di investimento della liquidità dei fondi gestiti, ad eccezione del fondo Torre RE Fund I, ai seguenti soggetti (di seguito, i “Delegati”):

- Pioneer Investment Management S.G.R.p.a., società con sede in Milano, Galleria S. Carlo 6, per quanto attiene alla liquidità dei fondi “Pioneer” ceduti a Torre;
- EuroPlus Research & Management Limited, con sede a Dublino, per quanto attiene alla liquidità del fondo Unicredito Immobiliare Uno.

I Delegati gestiscono la liquidità dei fondi in conformità ai principi concordati con la SGR, che tengono conto delle caratteristiche dei fondi, ed in ottemperanza a specifiche strategie di trasmissione/esecuzione degli ordini adottate da ciascun Delegato in ottemperanza alla vigente normativa e finalizzate ad assicurare il miglior risultato per gli OICR la cui liquidità è oggetto di gestione 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/trasmissione.

Nello specifico, le strategie adottate dai Delegati, per stabilire l’importanza relativa dei suddetti fattori relativi all’esecuzione/trasmissione degli ordini, sono elaborate tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) caratteristiche dei fondi dei quali viene gestita la liquidità;
- b) caratteristiche degli ordini e degli strumenti finanziari che ne formano oggetto;
- c) caratteristiche delle sedi di esecuzione alle quali gli ordini possono essere diretti.

L’applicazione dei suddetti criteri consente dunque ai Delegati di individuare, per ciascuna categoria di strumenti oggetto di investimento, almeno le sedi di esecuzione che permettono di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per l’esecuzione

degli ordini nonché di orientare la scelta della sede di esecuzione fra quelle che effettivamente consentono il perseguimento della best execution.

Parametri analoghi vengono applicati dai Delegati, con riferimento ad eventuali operazioni compiute avvalendosi di intermediari terzi, al fine di selezionare i potenziali negoziatori ai quali trasmettere gli ordini in ragione delle strategie di esecuzione adottate da questi ultimi e della loro attitudine ad assicurare il rispetto della best execution.

Per quanto concerne la liquidità del fondo Torre RE Fund I, si specifica che la gestione della stessa non è stata delegata a terzi dalla SGR ed è attuata mediante mero deposito fruttifero delle relative somme in apposito conto corrente acceso presso la banca depositaria.

Monitoraggio e riesame delle strategie

I Delegati sottopongono a monitoraggio l'efficacia della strategia di trasmissione/esecuzione degli ordini adottata e, se del caso, corregge eventuali carenze; inoltre, essi riesaminano la suddetta strategia 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. Delle eventuali modifiche apportate alle strategie viene fornita tempestiva comunicazione alla SGR.

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

Il Regolamento congiunto Banca d'Italia/Consob del 29 ottobre 2007 (in seguito "Regolamento Congiunto") prevede l'obbligo in capo alle SGR di identificare al proprio interno un'adeguata strategia per un'efficace individuazione e gestione dei conflitti di interesse che dovessero sorgere nella prestazione dei propri servizi, nonché di fornire alla clientela una descrizione, anche in forma sintetica, delle misure interne adottate in tema di gestione dei conflitti di interesse.

Alla luce di quanto sopra esposto, Torre SGR ("Torre" o la "SGR") ha identificato le tipologie di conflitti di interesse che, nella prestazione del servizio di gestione collettiva potrebbero sorgere tra la SGR stessa e i fondi comuni di investimento immobiliari (gli "OICR") in gestione ed i partecipanti agli stessi (i "Partecipanti"), tra i Partecipanti e gli OICR o tra i diversi OICR gestiti, elaborando una politica di gestione adeguata alle dimensioni e all'organizzazione della SGR nonché alla natura, alle dimensioni e alla complessità delle sue attività, diretta ad evitare che detti conflitti incidano negativamente sugli interessi dei Partecipanti. Nello specifico, la SGR ha provveduto a:

- definire i criteri per l'identificazione dei soggetti il cui coinvolgimento nel processo produttivo del risparmio gestito può determinare l'insorgere di una situazione conflittuale (i "**Soggetti Rilevanti**");
- definire i criteri per l'identificazione delle circostanze suscettibili di costituire o dar vita a conflitti d'interessi (le "**Fattispecie Conflittuali**"), circoscrivendo le ipotesi in cui l'evenienza di un conflitto è potenzialmente idonea ad arrecare un pregiudizio significativo agli OICR gestiti ed ai relativi Partecipanti, in linea con il principio di proporzionalità sancito dall'art. 39, comma 1, del Regolamento Congiunto;
- individuare i presidi e le procedure e le misure organizzative per la gestione dei conflitti, al fine di evitare che il patrimonio degli OICR sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti, ovvero in ogni caso a fine di evitare che i conflitti stessi rechino pregiudizio agli OICR gestiti ed ai relativi Partecipanti.

Qui di seguito la SGR fornisce una descrizione sintetica di tale politica. Resta inteso che la SGR consegnerà agli investitori che ne facciano richiesta la versione integrale.

1. Soggetti Rilevanti

Ai fini della presente policy, sono da identificarsi quali "**Soggetti Rilevanti**" i soggetti appartenenti ad una delle categorie di seguito elencate:

- a) i SOCI, intendendo per essi i soci della SGR con una partecipazione almeno pari al 5% nel capitale della SGR;
- b) gli ENTI CONTROLLANTI, intendendosi per essi gli enti che controllano¹, direttamente o indirettamente, i Soci della SGR²;
- c) le SOCIETA' SOGGETTE A COMUNE CONTROLLO, intendendosi per esse le società controllate direttamente o indirettamente dai Soci della SGR o controllate direttamente o indirettamente dagli Enti Controllanti³;

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

(i) le imprese, italiane o estere, su cui un soggetto ha il diritto, in virtù di un contratto o di una clausola statutaria, di esercitare un'influenza dominante, quando la legge applicabile consenta tali contratti o clausole;

(ii) le imprese, italiane o estere, su cui un socio, in base ad accordi con altri soci, dispone da solo di voti sufficienti a esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria. Nel contesto del presente documento, si ha "influenza dominante" in virtù di una partecipazione al capitale superiore al 20%.

² Si specifica che, in considerazione del fatto che il capitale sociale di alcuni Soci è interamente detenuto da fondi di *private equity* gestiti da un soggetto di diritto non italiano, ai fini del presente documento, nella nozione di Società Controllanti, rientrano anche i predetti fondi di *private equity* e i soggetti ai quali è riconducibile la gestione e/o il controllo degli stessi.

- d) gli ADERENTI A PATTI PARASOCIALI, intendendo per essi gli aderenti anche in via indiretta, a patti parasociali di cui all'art. 122, comma 1, del TUF relativi alla gestione della SGR ed il servizio di gestione collettiva del risparmio, aventi ad oggetto l'esercizio dei diritti di voto, qualora a tali patti sia conferita una partecipazione complessiva di controllo;
- e) la SGR;
- f) gli ESPONENTI AZIENDALI, intendendo per essi gli amministratori ed i membri degli organi di controllo della SGR;
- g) i DIRIGENTI, intendendo per essi i membri della direzione della SGR con funzioni strategiche e di gestione;
- h) i DIPENDENTI, intendendo per essi i dipendenti della SGR nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che partecipino alla prestazione del servizio di gestione collettiva ed all'esercizio di attività di investimento da parte della SGR;
- i) i SOGGETTI INCARICATI, intendendo per essi i soggetti con i quali la SGR ha stipulato contratti di servizio per conto degli OICR nonché i collocatori ed i segnalatori di pregi;
- j) gli OICR, intendendo per essi fondi comuni di investimento e comparti dei fondi medesimi istituiti e gestiti dalla SGR,
- k) i PARTECIPANTI, intendendo per essi i sottoscrittori di quote degli OICR gestiti dalla SGR e le società da questi controllate o collegate;
- l) i MEMBRI DEI COMITATI CONSULTIVI DEGLI OICR, intendendo per essi gli organi consultivi previsti dai regolamenti di gestione degli OICR;
- m) i MEMBRI DEL COMITATO INVESTIMENTI E ASSET ALLOCATION;
- n) i SOGGETTI COLLEGATI, intendendo per essi:
 1. i soggetti che presentano un collegamento con la SGR, i Soci, gli Enti Controllanti, le Società Soggette a Comune Controllo, gli Esponenti Aziendali, i Dirigenti, i Partecipanti ed gli OICR derivante da:
 - (i) rapporti di finanziamento; (ii) rapporti di affari significativi;
 2. i soggetti che presentano un collegamento con gli Esponenti Aziendali ed i Dirigenti derivante da rapporti di stretta parentela, intendendo per stretta parentela il legame con il coniuge, il convivente more uxorio, i parenti e gli affini entro il quarto grado;
 3. i soggetti presso i quali gli Esponenti Aziendali ed i Dirigenti svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo, nelle ipotesi in cui tali soggetti siano controparte negoziale della SGR.

Da ultimo, si segnala che sono considerati altresì Soggetti Rilevanti anche le Parti Correlate di cui allo IAS 24 qualora non rientranti in altra specifica categoria menzionata nell'elencazione di cui al presente paragrafo.

2. Nozione di conflitto d'interesse

Ai sensi dell'art. 38, comma 1, del Regolamento Congiunto, rientrano, in generale, nella nozione di "conflitto di interessi" le situazioni nelle quali, nell'esercizio dell'attività di gestione collettiva del risparmio, ovvero delle attività connesse e strumentali, può determinarsi una contrapposizione tra:

- a) gli interessi della SGR, anche derivanti da rapporti di gruppo e dalla prestazione congiunta di più servizi, di uno o più clienti e i doveri della società nei confronti degli OICR;
- b) gli interessi di due o più OICR in gestione.

A tal fine, è considerato "interesse" ogni vantaggio, diretto o indiretto, di qualsiasi natura, sia tangibile che intangibile, professionale, commerciale, finanziario o personale.

In concreto può verificarsi una situazione di potenziale conflitto di interesse nelle ipotesi in cui un Soggetto Rilevante:

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

3. Mappatura delle Fattispecie Conflittuali

Sono state identificate le seguenti categorie di potenziale conflitto di interessi suscettibili di verificarsi nello svolgimento dell'attività di gestione degli OICR (le "Fattispecie Conflittuali"):

³ Si specifica, a tal riguardo, che, in considerazione del fatto che il capitale sociale di alcuni Soci è interamente detenuto da fondi di *private equity* gestiti da un soggetto di diritto non italiano, ai fini della presente *policy*, nella nozione di Società Soggette a Controllo Comune devono includersi anche società o enti (direttamente o indirettamente) partecipati, controllati o gestiti dai predetti fondi di *private equity* e dai soggetti ai quali è riconducibile la gestione e/o il controllo dei fondi medesimi.

I. operazioni di investimento/disinvestimento e co-investimento relative a beni rientranti nell'oggetto tipico dei fondi immobiliari⁴ (gli "Immobili") per conto degli OICR gestiti:

II. prestazione di servizi o attività a favore degli OICR gestiti:

III. stipulazione di contratti per conto degli OICR:

IV. allocazione di Immobili, compatibili con le politiche di investimento di più OICR, negli OICR il cui regolamento di gestione prevede la remunerazione più elevata per la SGR ovvero nell'OICR le cui quote sono detenute, direttamente o indirettamente, da Soggetti Rilevanti.

Le fattispecie sopra descritte sono considerate Fattispecie Conflittuali Rilevanti qualora siano di valore pari o superiore alle soglie minime (le "Soglie Minime di Rilevanza") che la SGR ha provveduto ad individuare, ai sensi del principio di proporzionalità di cui all'art. 39, comma 1, del Regolamento Congiunto, con riferimento alle singole ipotesi.

4. Modalità di gestione delle situazioni di conflitto di interesse

Con lo scopo di prevenire e gestire le situazioni di potenziale conflitto di interessi, Torre ha individuato presidi organizzativi e normativi adeguati (i "Presidi").

La gestione delle Fattispecie Conflittuali che assumono rilevanza opera su tre livelli:

- a) applicazione di procedure interne e prassi operative volte ad assicurare che, in fase di valutazione delle Fattispecie Conflittuali che assumono rilevanza, sia accertato che l'operazione in conflitto è conveniente e non dannosa per gli OICR ed i relativi Partecipanti;
- b) nelle ipotesi di conflitto di interessi indicate dal regolamento di gestione dell'OICR interessato, sottoposizione della Fattispecie Conflittuale al parere obbligatorio e vincolante dell'Advisory Committee dell'OICR; qualora il regolamento di gestione non preveda l'Advisory Committee o lo stesso non sia operativo, la Fattispecie Conflittuale dovrà essere sottoposta al parere del Comitato Investimenti della SGR;
- c) approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione degli atti o delle operazioni conflittuali rilevanti.

Resta ferma l'applicazione delle misure, eventualmente più stringenti, previste dalle norme di legge o dai regolamenti di gestione di ciascun OICR.

5. REGISTRO DEI CONFLITTI DI INTERESSI

In conformità a quanto previsto dall'art. 40 del Regolamento Congiunto, gli elementi delle operazioni per le quali si è verificata una potenziale situazione di conflitto di interessi vengono archiviati in un apposito registro.

La tenuta e l'aggiornamento del registro sono affidate alla funzione compliance della SGR.

I dati presenti nel registro, oltre ad essere a disposizione per eventuali richieste pervenute dalle Autorità di Vigilanza, sono utilizzati anche per il riesame periodico della politica adottata per la gestione dei conflitti di interessi da parte del Consiglio di Amministrazione.

6. RIESAME PERIODICO DELLA POLITICA DI GESTIONE DEI CONFLITTI

Il CDA provvede periodicamente a riesaminare la politica adottata per la gestione dei conflitti di interesse.

4 Rientrano nell'oggetto tipico dei fondi immobiliari, come definito dall'art. 1, lett. d-bis del DM 228/1998 e successive integrazioni e modificazioni, i beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari o in organismi di investimento collettivo aventi un patrimonio tipico analogo a quello dei fondi immobiliari.