

Amundi Real Estate

RELAZIONE ANNUALE SUL SISTEMA DI CORPORATE GOVERNANCE

1. Premessa

Con il presente documento, AMUNDI RE ITALIA SGR S.p.A. (di seguito, la SGR) - autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del 28.11.2007 – quale SGR, tra l'altro, dei fondi immobiliari chiusi quotati AMUNDI RE ITALIA e AMUNDI RE EUROPA intende fornire informazioni sul proprio sistema di Corporate Governance.

2. Cenni sulla struttura organizzativa

La SGR - in misura proporzionata alla natura, alla dimensione ed alla complessità della sua attività - si è dotata di un sistema organizzativo unitario per assicurare la sana e prudente gestione, il contenimento del rischio, la stabilità patrimoniale, la correttezza e trasparenza dei suoi comportamenti nella prestazione dei servizi svolti.

L'appartenenza al Gruppo Crédit Agricole, peraltro, fa sì che la SGR possa proficuamente avvalersi dei modelli organizzativi e del bagaglio di conoscenze specifiche presenti all'interno di detto Gruppo, anche tramite l'esternalizzazione di funzioni ad Amundi SGR S.p.A..

La SGR è dotata di apposito "Codice interno di comportamento e regolamento delle operazioni personali dei Soggetti Rilevanti", così come previsto dalla normativa di recepimento in Italia delle Direttive europee in materia di Insider Trading e Market Abuse, nonché della Direttiva MiFID.

Il suddetto documento, nel riprendere i principi e le linee guida elaborati da Assogestioni nella specifica materia, individua e disciplina gli obblighi generali di comportamento che i collaboratori della SGR sono tenuti ad osservare nello svolgimento delle mansioni ad essi affidate. Inoltre è ivi contenuta la regolamentazione in materia di operazioni personali, in conformità all'articolo 18 del Regolamento congiunto Banca d'Italia e Consob del 29.10.2007 in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio.

Si ricorda che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 28.1.2008 la SGR ha determinato i criteri per l'identificazione e disciplinato la comunicazione delle operazioni rilevanti su quote di fondi chiusi immobiliari (istituiti o gestiti) negoziati nei mercati regolamentati e compiute da persone che, in virtù della posizione ricoperta, abbiano accesso ad informazioni privilegiate riguardanti detti fondi e/o detengano il potere di adottare decisioni di gestione tali da incidere sulle prospettive future degli stessi e determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali dei fondi; notizie idonee - se rese pubbliche - ad influenzare sensibilmente il valore delle quote dei fondi stessi (Soggetti Rilevanti).

La SGR ha altresì istituito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 28.1.2008, il registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate, conformemente all'art. 115- bis del TUF, ed ha adottato una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate sui fondi chiusi quotati da essa gestiti.

Nella seduta del 15.12.2011 la SGR ha istituito la Funzione Antiriciclaggio, in ottemperanza a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia in data 10.3.2011 recante disposizioni attuative in materia di organizzazione, procedure e controlli interni, volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari finanziari ai fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo.

La SGR si conforma (tranne che per alcuni aspetti) al Protocollo di Autonomia Assogestioni per le Società di Gestione del Risparmio e dispone di validi presidi a salvaguardia dell'indipendenza, dell'autonomia gestionale e dell'individuazione e gestione di eventuali conflitti di interesse.

In particolare, siedono in Consiglio di Amministrazione due componenti muniti dei requisiti di indipendenza ai sensi del citato Protocollo. Ai medesimi Consiglieri è richiesto, tra l'altro, di rilasciare specifici pareri relativamente alla corretta individuazione e gestione degli eventuali conflitti di interesse, anche potenziali.

3. Cenni sul processo di investimento

Il Consiglio di Amministrazione e il Comitato di Investimento determinano a diversi livelli le scelte d'investimento relative ai portafogli gestiti.

Il Consiglio di Amministrazione ha la funzione di indirizzo strategico e di analisi ex-post della reportistica.

Le competenze del Comitato di Investimento sono operative: per ogni fondo gestito (o mandato di *advisory* immobiliare) il Comitato di Investimento è titolare, in forza delle deleghe attribuite, della responsabilità di:

- proporre al Consiglio di Amministrazione l'allocazione strategica e il *business plan* triennale;
- autorizzare le negoziazioni propedeutiche alle operazioni di investimento e disinvestimento;
- proporre le operazioni di gestione dei portafogli che possono anche discostarsi dall'ambito delle determinazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione, qualora circostanze di urgenza facciano ragionevolmente ritenere necessaria la loro adozione per la tutela del patrimonio dei fondi.

Le attività degli organi sociali sono supportate continuativamente dalle aree di *Asset Management* e di *Portfolio Management*, oltre che dalla struttura di *Compliance*, nell'ambito dei servizi in outsourcing.

Il processo di investimento prevede le seguenti fasi.

Per ogni portafoglio viene definita una griglia di allocazione strategica, segmentata per comparti geografici e settoriali (uffici, commerciale, industriale, ecc.) e un livello di utilizzo della leva finanziaria coerenti con gli obiettivi d'investimento al cui raggiungimento, in un orizzonte di medio termine, è orientata l'attività di compravendita. Sempre per ogni portafoglio viene elaborato un *business plan* che su un orizzonte temporale triennale definisce gli obiettivi in termini di volumi delle transazioni immobiliari, specificando la dinamica attesa dei potenziali dividendi periodici, in base all'evoluzione prospettica dei ricavi da locazione, delle plusvalenze realizzate e delle principali voci di costo. Tali strategie d'investimento, elaborate dall'area *Portfolio Management*, una volta discusse e approvate dal Comitato di Investimento, sono sottoposte al Consiglio di Amministrazione per la definitiva adozione.

In via ordinaria le strategie (allocazione strategica di portafoglio / *business plan*) sono oggetto di revisione annuale. La Società sottopone a verifica trimestrale lo stato di avanzamento dell'implementazione delle stesse.

L'acquisizione di un bene oggetto d'investimento tipico è caratterizzata da tre fasi fondamentali così riassunte:

Fase	Organo Deliberante	Attori operativi e Documentazione
Selezione	Comitato di Investimento	<ul style="list-style-type: none"> ÷ Area <i>Asset Management</i>: propone l'operazione e predispone un <i>Syntetic Investment Memorandum</i> ÷ Area <i>Asset Management</i>: propone l'operazione e predispone un <i>Investment Memorandum</i>
Autorizzazione <i>Due Diligence</i>	Comitato di Investimento	<ul style="list-style-type: none"> ÷ Area <i>Asset Management</i>: propone l'operazione e predispone un <i>Investment Memorandum</i>

Autorizzazione al perfezionamento dell'operazione	Consiglio d'Amministrazione	<ul style="list-style-type: none">÷ Area <i>Asset Management</i>: propone l'operazione e predispone un <i>Due Diligence Summary Report</i>÷ Servizio <i>Risk Management & Compliance</i>: predispone un documento di Valutazione del Rischio Locatario e Conduttore÷ Consulenti esterni (tecnici e legali): predispongono i <i>report di due diligence</i>
---	-----------------------------	--

La Società pone specifica attenzione al tema del controllo del rischio dei portafogli gestiti e ciò giustifica il coinvolgimento della funzione *Compliance* in tutte le fasi del processo d'investimento diretto. Si segnala che per ogni potenziale acquisizione è previsto che la funzione *Compliance* SGR produca specifiche e dettagliate analisi riguardanti la solvibilità delle potenziali controparti (conduttori e venditore) da sottoporre agli organi deliberanti.

Sul fronte del controllo ex post e del *reporting* al Consiglio di Amministrazione è previsto che la funzione *Compliance* produca su base semestrale un *report* sintetico relativo allo scostamento dei portafogli dall'allocazione strategica deliberata / obblighi definiti nel regolamento / mandato di *Advisory* immobiliare e, previa segnalazione di mancati pagamenti o variazione di uno o più soggetti conduttori, un *report* sul merito di credito dei locatari.

Altro fronte cui la Società rivolge particolare attenzione è quello della gestione delle situazioni di potenziale conflitto d'interessi, in particolare nella fase di acquisizione di beni oggetto d'investimento tipico. A questo proposito è previsto che parte integrante della *due diligence* immobiliare sia costituita dalla formale richiesta alla controparte venditrice dello stato dei rapporti d'affari con i Soggetti Rilevanti e/o del gruppo dei soci della Società.

L'esistenza di rapporti d'affari rilevanti, esplicitamente comunicati dalla controparte venditrice (o autonomamente identificati dalla Società), qualifica l'operazione come in potenziale conflitto d'interessi.

Il Consiglio della Società, nelle sedute del 24.6.2010 e 23.9.2010, ha esaminato, discusso ed approvato l'aggiornamento delle procedure interne in materia di modalità di selezione e valutazione degli Esperti Indipendenti, recependo le disposizioni emanate da Consob e Banca d'Italia con loro provvedimento congiunto in data 29.7.2010.

4. Composizione e ruolo del Consiglio di Amministrazione

L'organo amministrativo della SGR è il Consiglio di Amministrazione composto da 6 membri, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I Consiglieri durano in carica per 3 esercizi e sono rieleggibili.

L'attuale Consiglio è in carica per il triennio 2010 – 2012 (fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2012) ed è così composto:

Presidente:

Michel Pelossoff, nato a Parigi (Francia) il 6.2.1959

Amministratore Delegato:

Giovanni di Corato, nato a Milano il 19.9.1965

Consiglieri:

Giovanni Carenini, nato a Milano il 5.7.1961

Nicolas Simon, nato a Tolosa (Francia) il 15.8.1964

Luca Fabbrini Boccetti, nato a Firenze il 30.11.1949

Andrea Peruzu, nato a Roma il 7.6.1962

I Consiglieri Luca Fabbrini Boccetti e Andrea Peruzzy sono in possesso dei sopra richiamati requisiti di "amministratori indipendenti". Entrambi hanno sottoscritto apposita dichiarazione di non intrattenere relazioni di affari o professionali e di non avere un rapporto di lavoro subordinato con la SGR, con società controllanti o con società da questa controllate, ad essa collegate o sottoposte a comune controllo, né con gli amministratori muniti di deleghe (amministratori esecutivi), di non fare parte del nucleo familiare degli amministratori esecutivi o dell'azionista o di uno degli azionisti del gruppo di controllo, di non essere titolari, direttamente o indirettamente, di partecipazioni nel capitale con diritto di voto della SGR.

Il Consiglio di Amministrazione approva e verifica periodicamente, con cadenza almeno annuale, la struttura organizzativa e l'attribuzione di compiti e responsabilità. Provvede affinché la SGR disponga, a tutti i livelli, di un adeguato, completo e tempestivo sistema di flussi informativi. Definisce tali flussi informativi in modo da consentire agli organi aziendali la conoscenza dei fatti di gestione rilevanti. Assicura che la struttura retributiva e di incentivazione sia tale da non accrescere i rischi aziendali e sia coerente con le strategie di lungo periodo.

Al Consiglio di Amministrazione spettano i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società e per deliberare su tutti gli oggetti che non siano dalla legge o dallo Statuto riservati all'Assemblea.

Il Consiglio può conferire deleghe al suo interno e delegare talune attribuzioni per la gestione degli affari correnti a dirigenti, a quadri direttivi della Società nonché a collaboratori, anche non legati da un rapporto di lavoro dipendente, purché operanti nell'ambito della Società, determinando i limiti della delega.

Gli organi delegati riferiscono al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale in ordine al generale andamento della gestione ed alla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate, con cadenza almeno semestrale.

Il Consiglio di Amministrazione, al fine di una più efficiente gestione, può conferire deleghe gestionali, in settori che richiedono competenze specialistiche, a intermediari abilitati a prestare servizi di gestione, nel quadro di criteri di allocazione definiti di tempo in tempo dal Consiglio stesso, onde avvalersi delle loro specifiche professionalità, nei limiti e modi che la legge e le disposizioni di vigilanza prescrivono.

Il Consiglio, nel corso dell'esercizio 2011, ha tenuto 9 riunioni, mentre con riferimento all'esercizio in corso sono previste 7 sedute.

L'avviso di convocazione contenente l'indicazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, è inviato ai Consiglieri almeno 3 giorni prima della seduta o, in caso di urgenza, almeno 24 ore prima.

In occasione delle sedute consiliari, è posta a disposizione degli Amministratori, con ragionevole anticipo, la documentazione necessaria per consentire di deliberare con consapevolezza sulle materie all'esame.

Al Presidente ed all'Amministratore Delegato spettano i poteri di ordinaria amministrazione della Società, da esercitarsi in conformità alle direttive impartite dal Consiglio di Amministrazione, nel rispetto delle norme di legge e dei limiti statutari.

Il Consiglio di Amministrazione ha disciplinato il processo di investimento, nel cui ambito un ruolo di particolare rilevanza è attribuito al Real Estate Committee (REC). Le principali attribuzioni del REC, organismo tecnico contraddistinto dall'elevato bagaglio professionale dei suoi componenti, includono la formulazione di proposte in ordine all'asset allocation dei fondi e al business plan triennale degli stessi, nonché la valutazione delle ipotesi di acquisizione, dismissione e/o valorizzazione dei cespiti di pertinenza dei fondi, previa analisi della documentazione relativa alle singole operazioni.

Componenti del REC, oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione ed all'Amministratore Delegato della SGR (Presidente del REC), sono i Consiglieri Giovanni Carenini e Nicolas Simon ed Andrea Maggioli (responsabile dell' Area *Asset Management*). Partecipa inoltre ai lavori del REC il Responsabile *Compliance*, Alessandro Pagani.

In conclusione, si riportano sinteticamente alcuni dati sull'esperienza professionale dei Consiglieri di Amministrazione della SGR:

Michel Pelosoff, Presidente del Consiglio di Amministrazione

Laureato in Business Administration, ha un'esperienza ventennale nel settore dei servizi finanziari e bancari. Ha svolto funzioni dirigenziali in Amundi S.A. - già CAAM S.A. - (Parigi) ed è amministratore delegato di Amundi SGR S.p.A.. In passato ha ricoperto incarichi di controller (presso il Crédit Lyonnais) e di Chief Investment Officer (presso UAF, assicurazioni vita e Crédit Lyonnais Asset Management).

Giovanni di Corato, Amministratore Delegato

Laureato in Discipline Economiche e Sociali nel 1989, in seguito ha ricoperto numerosi incarichi nell'ambito di società operanti nel settore della gestione professionale del risparmio. Ha assunto nel settembre 2002 la responsabilità dell'Area Real Estate di Nextra Investment Management SGR (oggi Amundi Real Estate Italia SGR). E' membro del comitato tecnico di Assogestioni relativo ai Fondi Immobiliari ed è stato membro del Consiglio di Amministrazione di FOPEN (Fondo Pensione dipendenti ENEL) dal 2000 al 2009.

Giovanni Carenini, Consigliere

Laureato in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale "Luigi Bocconi" di Milano, è Consigliere e Condirettore Generale di Amundi SGR S.p.A.. Dal 1987 ha ricoperto ruoli di crescente responsabilità nell'ambito del Gruppo Crédit Lyonnais (poi Gruppo Crédit Agricole) in Italia e all'estero. In particolare, dal 2004 è stato Amministratore Delegato di Crédit Lyonnais Asset Management SIM S.p.A..

Nicolas Simon, Consigliere

Laureato presso l'École Supérieure de Commerce di Tolosa ed in diritto privato presso l'Université des Sciences Sociales di Tolosa, ha maturato un'esperienza pluriennale in ruoli dirigenziali presso varie società del settore finanziario. In particolare è stato direttore degli investimenti presso Generali Immobilier (Gruppo Assicurazioni Generali) e presidente di Henderson Global Investor France SAS. É Directeur Générale Délégué di Amundi Immobilier S.A. (Parigi).

Luca Fabbrini Bocchetti, Consigliere

Laureato in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Firenze è iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano. Specializzato in Merger & Acquisition con particolare riguardo alle operazioni di "private equity" e di "acquisition financing" nonché al diritto dei mercati mobiliari, con riguardo alle offerte pubbliche di acquisto.

Andrea Peruzi, Consigliere

Laureato in Giurisprudenza, ha maturato un'esperienza professionale ventennale nei settori industriale e servizi finanziari in Italia e all'estero. In particolare, è stato responsabile affari societari e segretario del consiglio di amministrazione della Montedison, ha ricoperto incarichi dirigenziali in Efibanca ed è stato responsabile merchant e investment banking presso IBI Bank (Zürich).

5. Nomina e remunerazione degli Amministratori

Gli Amministratori sono nominati dall'Assemblea e devono essere in possesso dei prescritti requisiti di professionalità e onorabilità.

I due "amministratori indipendenti" ricevono un compenso, mentre gli altri – in quanto Dirigenti nell'ambito del Gruppo Crédit Agricole – hanno assunto la carica di amministratore in esplicitazione di tale loro qualifica.

Non sono previsti sistemi di remunerazione legati ai risultati aziendali, né piani di stock option.

6. Controllo di conformità alle norme, gestione del rischio e revisione interna

Le funzioni aziendali di controllo di conformità alle norme, di gestione del rischio e di revisione interna sono affidate in outsourcing a Amundi SGR S.p.A., che dispone di risorse qualitativamente e quantitativamente adeguate. La SGR resta tuttavia pienamente responsabile del rispetto di tutti gli obblighi previsti in materia e (in generale, come per tutti i servizi esternalizzati) ne verifica la prestazione in maniera efficace, gestisce i

rischi connessi, ha effettivo accesso, pure in virtù della comune appartenenza del fornitore di servizi al Gruppo Crédit Agricole, ai dati ed ai locali in cui opera il fornitore stesso. È stato predisposto un piano di emergenza per il ripristino dell'operatività dei sistemi in caso di disastro e viene periodicamente eseguita la verifica dei dispositivi di backup.

I Responsabili delle suddette funzioni sono nominati dal Consiglio di Amministrazione del fornitore sentito, ove occorra, il Collegio Sindacale; essi sono svincolati da rapporti gerarchici rispetto ai responsabili dei vari settori di attività della SGR e del fornitore.

La funzione di controllo di conformità controlla e valuta l'adeguatezza e l'efficacia delle procedure interne della SGR; fornisce consulenza e assistenza ai fini dell'adempimento degli obblighi contenuti nelle vigenti disposizioni normative e regolamentari di settore; presenta all'organo amministrativo e all'organo di controllo, con periodicità almeno annuale, una relazione sull'attività svolta che illustra: le verifiche effettuate ed i risultati emersi, le misure adottate per rimediare a eventuali carenze rilevate nonché le attività pianificate e la situazione complessiva dei reclami ricevuti.

La funzione di gestione del rischio collabora alla definizione del sistema di gestione del rischio dell'impresa, con particolare riferimento al rischio operativo e di credito; presiede al funzionamento del sistema di gestione del rischio dell'impresa e ne verifica il rispetto da parte dell'intermediario e dei soggetti rilevanti; verifica l'adeguatezza e l'efficacia delle misure prese per rimediare alle carenze riscontrate nel sistema di gestione del rischio dell'impresa; fornisce consulenza agli organi aziendali; presenta agli organi aziendali, almeno una volta all'anno, una relazione sull'attività svolta.

La funzione di revisione interna adotta, applica e mantiene un piano di audit per l'esame e la valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi, delle procedure e dei meccanismi di controllo della SGR; formula raccomandazioni basate sui risultati degli interventi di cui al punto che precede e ne verifica l'osservanza; presenta agli organi aziendali, almeno con cadenza una volta all'anno, una relazione sulle questioni relative alla revisione interna.

7. Operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione definisce le linee di condotta per le operazioni con parti correlate, fissando i criteri per la loro identificazione e le modalità di informativa al Consiglio stesso in caso di operazioni della specie compiute da organi o strutture delegati. Sono altresì definiti i principi di comportamento per l'effettuazione di tali operazioni al fine di assicurare la correttezza sostanziale e procedurale delle medesime.

8. Trattamento delle informazioni riservate

Come già ricordato, la SGR si è dotata di specifiche procedure in materia di Internal Dealing e Registro delle Persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate, fermo restando l'obbligo di riservatezza sulle informazioni di carattere confidenziale.

I componenti gli organi amministrativi e di controllo, i dipendenti, i promotori finanziari (ove presenti) e i collaboratori della Società non possono rivelare a terzi, se non per motivi inerenti all'esercizio delle proprie funzioni, le informazioni di carattere riservato o confidenziale acquisite dagli investitori o di cui comunque abbiano avuto conoscenza nello svolgimento della propria attività. Qualora un'informazione di carattere riservato o confidenziale debba essere comunicata a terzi, in base a disposizioni legislative o regolamentari applicabili, la natura della stessa deve essere evidenziata preventivamente al terzo.

I soggetti di cui sopra non possono effettuare operazioni, neanche per interposta persona, nell'interesse proprio o di terzi, avvalendosi di informazioni riservate o confidenziali, né consigliare a terzi il compimento di operazioni sulla base delle informazioni medesime. Si considera, a tali fini, informazione riservata o confidenziale anche l'informazione relativa alle scelte gestorie della Società, idonea ad influenzare in modo significativo il prezzo degli strumenti finanziari.

Gli atti e i documenti di pertinenza della Società o nella sua disponibilità, che contengano informazioni riservate o confidenziali possono essere portati fuori dai locali della stessa unicamente per motivi connessi all'attività aziendale.

9. Rapporti con i partecipanti dei fondi chiusi quotati

La SGR invia le previste informazioni ai partecipanti secondo quanto stabilito dai Regolamenti di gestione dei Fondi e dalla normativa di tempo in tempo vigente.

10. Sindaci

L'Assemblea degli azionisti nomina i membri del Collegio Sindacale. Ai sensi della normativa di riferimento, i sindaci devono essere in possesso di specifici requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

L'attuale Collegio Sindacale, in carica per il triennio 2010 – 2012 (e segnatamente fino all'assemblea che approverà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012), è così composto:

- Dott. Giuseppe Deiure, Presidente
- Dott. Maurizio Dattilo, Sindaco Effettivo
- Dott. Marco Ettore, Sindaco Effettivo
- Dott. Filippo Di Carpegna Brivio, Sindaco Supplente
- Dott.ssa Patrizia Ferrari, Sindaco Supplente.

11. Società di Revisione

L'Assemblea della SGR, svoltasi in data 21 novembre 2007, ha affidato l'incarico di revisione legale, per gli esercizi dal 2007 al 2015, alla Società Reconta Ernst & Young S.p.A. (socio responsabile designato: Dr. Mauro Iacobucci).

Detto incarico prevede, tra l'altro, che siano verificate la regolare tenuta della contabilità, la corretta rilevazione dei fatti aziendali nelle scritture della Società, la corrispondenza del bilancio della SGR e dei rendiconti dei Fondi alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti.

Milano, 31 gennaio 2012

AMUNDI RE ITALIA SGR S.p.A.



Dr. Giovanni di Corato
(Amministratore Delegato)