Prospetto Informativo relativo all’offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso IMMOBILIARE DINAMICO

L’adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull’opportunità dell’investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

BNP Paribas REIM SGR p.A.

www.reim.bnpparibas.it

2010
Il presente Prospetto d'offerta si compone delle seguenti Parti:
- Indice;
- Nota di sintesi;
- Fattori di rischio;
- Informazioni relative all'investimento
  - Parte I – Caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione
  - Parte II – Informazioni specifiche sull'offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi effettivi del fondo

Il presente Prospetto d'offerta è stato depositato a seguito dell'approvazione comunicata con nota del 13 aprile 2010 n. 10032516.


Il Prospetto d'offerta è volto ad illustrare all'investitore le principali caratteristiche dell'investimento proposto.

La pubblicazione del Prospetto d'offerta non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto.

Eventuali variazioni rispetto ai dati e alle notizie contenuti nel presente Prospetto d'offerta saranno illustrate in appositi supplementi allegati al Prospetto d'offerta stesso.

La partecipazione al fondo comune di investimento immobiliare chiuso è disciplinata dal Regolamento di gestione del fondo che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.
Offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DYNAMICO


INDICE

NOTA DI SINTESE .......................................................................................... I
Caratteristiche del fondo................................................................................ II
Soggetti che partecipano all’operazione......................................................... III
Quotazione..................................................................................................... III
Modalità di sottoscrizione e rimborso anticipati.......................................... III
Informazioni sulle emissioni ed sui rimborsi di quote già effettuati........ IV
Regime commissionale................................................................................... V
Informativa disponibile................................................................................... VI

FACTORI DI RISCHIO .................................................................................. 1
Rischio generale connesso alla partecipazione al Fondo............................. 2
Rischio connesso alla natura degli investimenti......................................... 2
Rischio connesso alla durata dell’investimento e alla quotazione............ 3

PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE ................. 1

A) INFORMAZIONI GENERALI ................................................................. 2
1. La SGR e il gruppo di appartenenza ....................................................... 2
2. Soggetti che partecipano all’operazione ................................................. 6
3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso............... 8
B) INFORMAZIONI SULL’INVESTIMENTO .......................................... 11
4. Politica di investimento e relativi limiti/divieti................................. 11
5. Valore complessivo del patrimonio del Fondo................................. 13
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE) ................................................................. 14
6. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo................................. 14
7. Agevolazioni finanziarie................................................................. 18
8. Regime fiscale.................................................................................. 18
D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO .......... 22
9. Partecipazione al Fondo ................................................................. 22
10. Modalità di sottoscrizione delle quote.............................................. 23
11. Modalità e termini di rimborso delle quote...................................... 23
12. Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote........... 24
E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE ......................................................... 27
13. Valorizzazione dell’investimento...................................................... 27
14. Ammissione alle negoziazioni del Fondo .......................................... 27
15. Informativa ai partecipanti............................................................ 27
16. Ulteriore informativa disponibile...................................................... 28
17. Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o documentazione .......... 28
F) CONFLITTI DI INTERESSE ................................................................................. 28
18 Situazioni di conflitto di interessi ......................................................................... 28
G) INCENTIVI ............................................................................................. 30
H) RECLAMI .................................................................................................. 30

PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO 1
A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE, EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E QUOTAZIONE ........................................ 2
1. Informazioni specifiche sull’offerta ......................................................................... 2
2. Informazioni sulle emissioni successive/rimborsi anticipati di quote ................................. 2
3. Informazioni sull’ammissione alle negoziazioni .................................................................. 3
B) INFORMAZIONI SUL FONDO ........................................................................ 4
4. Composizione del patrimonio del Fondo e informazioni sulla gestione ................................. 4
5. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate .......................................................... 28
6. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo ............................................... 29
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI) . ......................................................... 29
7. Dati storici sull’andamento del Fondo ........................................................................ 29
8. Costi del Fondo ............................................................................................... 30
DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ ................................................................................. 30

APPENDICE .................................................................................... 1
Glossario ............................................................................................................ 1
NOTA DI SINTESI

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

La Nota di sintesi rappresenta un'introduzione al presente Prospetto d'offerta. Pertanto, qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso Immobiliare Dinamico deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto d'offerta in tutte le sue Parti.


Caratteristiche del fondo


L’acquisto di quote del Fondo consente agli investitori di partecipare, in proporzione alle quote detenute, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del Fondo è, infatti, prevalentemente orientata verso l’acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l’assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari, nonché attraverso l’acquisto di quote di OICR a prevalente investimento immobiliare. Detti investimenti, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.

Il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020. E’ inoltre facoltà della SGR richiedere alla Banca d’Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo di grazia, non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile), per completare lo smobilizzo degli investimenti. La SGR potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell’interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell’art. 31 del regolamento di gestione del Fondo (di seguito il “Regolamento di gestione”).

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo delle principali caratteristiche del Fondo.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Principali caratteristiche del Fondo</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Scadenza del Fondo</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Emissioni di quote successive a quella iniziale</td>
</tr>
<tr>
<td>Rimborsi anticipati</td>
</tr>
<tr>
<td>Possibilità di sottoscrizione mediante conferimento di beni</td>
</tr>
<tr>
<td>Valore nominale della quota</td>
</tr>
<tr>
<td>Valore netto della quota al 31 dicembre 2009</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Patrimonio del Fondo e indebitamento**

Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle quote sono impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto delle attività di cui si compone il Fondo nonché per le attività di valorizzazione e manutenzione degli immobili detenuti. La Parte II del presente Prospetto d’offerta fornisce una dettagliata descrizione del patrimonio del Fondo e degli indirizzi gestionali.

Soggetti che partecipano all'operazione

<table>
<thead>
<tr>
<th>Soggetto</th>
<th>Funzione</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO p.A.</td>
<td>Società di Gestione del Risparmio</td>
</tr>
<tr>
<td>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.A. - SUCCURSALE DI MILANO</td>
<td>Banca depositaria</td>
</tr>
<tr>
<td>MAZARS E GIUÉRARD S.P.A.</td>
<td>Società di revisione</td>
</tr>
<tr>
<td>REAG - REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A.</td>
<td>Esperto Indipendente</td>
</tr>
<tr>
<td>BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALY S.R.L.</td>
<td>Property Manager</td>
</tr>
<tr>
<td>BANCA SARA S.P.A.</td>
<td>Soggetti incaricati del collocamento</td>
</tr>
<tr>
<td>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>SIMGEST SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Quotazione


Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d’offerta, l’istruttoria relativa all’ammissione a quotazione è ancora in corso.

Modalità di sottoscrizione e rimborssi anticipati

La Società di Gestione del Risparmio procede ad emissioni di quote del Fondo con frequenza semestrale, a condizione che le operazioni relative alle precedenti emissioni si siano regolarmente concluse e sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni, è altresì possibile richiedere alla Società di Gestione del Risparmio il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute.

La sottoscrizione delle quote avviene esclusivamente mediante compilazione e firma dell’apposito modulo, che costituisce parte integrante e necessaria del presente Prospetto d’offerta, e contiene, tra l’altro, l’impegno del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Non è, pertanto, ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni.

L’efficacia delle sottoscrizioni avvenute in luogo diverso dalla sede legale o dalle dipendenze della Società di Gestione del Risparmio o dei soggetti incaricati del collocamento è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell’investitore. Entro detto termine l’investitore può comunicare il proprio recesso alla Società di Gestione del Risparmio, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall’avente diritto, presentata o inviata alla Società di Gestione del Risparmio direttamente, ovvero per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento. A tal fine, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli standard predisposti dalla Società di Gestione del Risparmio, disponibili presso la sede della stessa ed i soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere una domanda che dovrà almeno contenere le generalità del richiedente, il numero delle quote di cui si richiede il rimborso, i dati relativi al conto corrente sul quale la Società di Gestione del Risparmio dovrà corrispondere l’importo rimborsato a mezzo bonifico bancario. La domanda di rimborso dovrà in ogni caso essere accompagnata dall’attestazione di indisponibilità delle quote da rimborsare sino alla conclusione della procedura di rimborso, rilasciata dall’intermediario incaricato.

Nel corso del 2010, le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1° maggio 2010 al 30 giugno 2010 e dal 1° ottobre 2010 al 31 dicembre 2010, salva in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, per l’emissione delle quote dal 1° maggio al 30 giugno 2010, un ammontare compreso fra euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) e 15.000.000,00 (quindicimilioni/00).

L’ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota.
Informazioni sulle emissioni ed sui rimborsi di quote già effettuati

Il valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 397.631.899,00 (trecentonovantasettemilioniseicento-trentunomniaotocentonovantanove/00).

Alla medesima data, il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.514.491 (unmilionecinquecentoquattordicimilaquattrocentonovantanove) quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,000 (duecentocinquanta/000). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 262,552 (duecentosessantadue/552).


La seguente tabella evidenzia, per ciascun periodo di offerta, il numero di quote collocate e rimborsate ed il controvalore delle quote collocate al netto dei rimborsi effettuati.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Periodo d’offerta</th>
<th>Data di richiamo degli impegni</th>
<th>N. quote collocate (1)</th>
<th>N. quote rimborsate</th>
<th>Valore unitario delle quote (2)</th>
<th>Controvalore quote collocate al netto dei rimborsi (3)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>16 novembre 2004 – 31 marzo 2005</td>
<td>20 aprile 2005</td>
<td>522.800,00</td>
<td>–</td>
<td>€ 250,00</td>
<td>€ 130.700.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>1 maggio 2006 – 30 giugno 2006</td>
<td>11 settembre 2006</td>
<td>207.690,00</td>
<td>10.053</td>
<td>al 30 giugno 2006 € 265,840</td>
<td>€ 52.566.545,04</td>
</tr>
<tr>
<td>1 ottobre 2007 – 31 dicembre 2007</td>
<td>14 aprile 2008</td>
<td>204.427,00</td>
<td>15.557</td>
<td>al 31 dicembre 2007 € 278,931</td>
<td>€ 52.725.086,44</td>
</tr>
<tr>
<td>1° maggio 2008 – 30 giugno 2008</td>
<td>11 settembre 2008</td>
<td>198.081,00</td>
<td>31.490</td>
<td>al 30 giugno 2008 € 282,588</td>
<td>€ 47.165.723,16</td>
</tr>
<tr>
<td>1° maggio 2009 – 30 giugno 2009</td>
<td>10 settembre 2009</td>
<td>54.507,00</td>
<td>43.946</td>
<td>al 30 giugno 2009 € 269,208</td>
<td>€ 2.961.411,836</td>
</tr>
<tr>
<td>1° ottobre 2009 – 31 dicembre 2009</td>
<td>12 aprile 2010</td>
<td>24.895,00</td>
<td>44.702</td>
<td>Al 31 dicembre 2009 € 262,552</td>
<td>€ -5.083.001,469</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(1) Il dato è comprensivo delle quote sottoscritte dalla SGR.
(2) Il valore della quota è espresso al netto del provento, ove distribuito, relativo al semestre di riferimento.
(3) L’importo è comprensivo dell’onere di “uscita” anticipata corrisposto dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate.

Per far fronte all’integrale soddisfacimento delle richieste di rimborso anticipato pervenute nel corso del periodo di offerta 1° ottobre 2009 – 31 dicembre 2009, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di impiegare disponibilità liquide del Fondo per un importo pari ad euro 5.083.001,469 (cinquemilionoottantatremilauno/469), equivalente al controvalore delle richieste di rimborso eccedenti l’ammontare delle nuove sottoscrizioni. L’utilizzo di tale liquidità è avvenuto nel rispetto delle programmate esigenze gestionali del Fondo, come risultanti dai programmi di conciliazione. L’importo impiegato per far fronte alle richieste di rimborso anticipato è stato considerato quale prestito assunto dal Fondo, icurieritroveranno integrale copertura negli importi acquisiti dal Fondo a titolo di commissione di uscita. L’importo utilizzato è stato in ogni caso inferiore al 10 % del valore del Fondo.

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d’offerta, il patrimonio del Fondo, comprensivo degli oneri di “uscita” anticipata corrisposti dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate, ammonta ad euro 392.548.897,531 (trecentonovantaduemilionicinquecentoquarantatremilaotocentonovantanove/531), suddiviso in 1.494.684 (unmilionecinquecentoquattrocentonovantaquattromila) quote.
Regime commissionale

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tipologia</th>
<th>Importo</th>
<th>Frequenza (di pagamento)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Commissione di ingresso</td>
<td>fino al max. 3% dell’ammontare sottoscritto</td>
<td>in occasione di ogni operazione di sottoscrizione</td>
</tr>
<tr>
<td>Spese, imposte ed oneri</td>
<td>a) imposte e tasse connesse all’acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR attualmente quantificabili in € 10,00</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizinate</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>d) spese postali per l’invio della corrispondenza</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l’incasso degli importi dovuti</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Oneri di “uscita” anticipata</td>
<td>1% del controvalore delle quote da rimborsare</td>
<td>in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tipologia</th>
<th>Importo</th>
<th>Base di calcolo</th>
<th>Frequenza di prelievo</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Commissione di gestione della SGR</td>
<td>Commissione fissa</td>
<td>1,6% annuo</td>
<td>valore complessivo netto del Fondo</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Commissione aggiuntiva annuale</td>
<td>15%</td>
<td>eventuale Rendimento in Eccesso (come definito al Par. 6.8 della Parte I)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Commissione variabile finale</td>
<td>15%</td>
<td>eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito al Par. 6.9, lett. c) della Parte I)</td>
</tr>
<tr>
<td>Commissione di banca depositaria</td>
<td>0,05% annuo</td>
<td>valore totale delle attività del Fondo (come definito al Par. 6.10 della Parte I)</td>
<td>mensile, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante</td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante agli esperti indipendenti</td>
<td>definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nel rispetto della normativa vigente e commisurato all’impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell’incarico</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante alla società di revisione</td>
<td>€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008</td>
<td>=</td>
<td>semestrale</td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante al property manager</td>
<td>compreso tra un min. di 0,20 % ed un max. di 1,95 % per ciascun immobile, secondo quanto dettagliatamente descritto nel Par. 6.13 della Parte I</td>
<td>canone di locazione del relativo immobile</td>
<td>annuale</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5%</td>
<td>costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori ad euro 150.000 e per i servizi di gestione tecnica</td>
<td>in occasione degli interventi effettuati</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Informativa disponibile

Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, il 3 marzo e il 1° agosto, mediante avviso pubblicato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”.

In conformità alla vigente normativa, la Società di Gestione del Risparmio mette a disposizione dei partecipanti, presso la propria sede e presso la sede della Banca depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di regione), nonché mediante inserimento nel proprio sito internet, i documenti contabili del Fondo, i prospetti periodici e i dati sul suo rendimento percentuale nel periodo di riferimento, nonché indicazioni sugli eventuali prestiti stipulati per il finanziamento dei rimborsi anticipati. Le informazioni, gli atti e i documenti inerenti alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

Il partecipante potrà inoltre ricevere gratuitamente copia del Regolamento di gestione del Fondo e degli ultimi documenti contabili redatti (rendiconto e relazione semestrale, se successiva).
FACTORIDIRISCHIO

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo

Il rischio dell’investimento nelle quote del Fondo consiste, al pari di qualunque altro fondo comune di investimento immobiliare chiuso, nel possibile decremento del valore della quota, connesso all’andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito. Ulteriori elementi di rischiosità conseguono inoltre dalle particolari modalità di adesione previste, nonché dall’orizzonte temporale dell’investimento.

Rischi connessi alla natura degli investimenti

Gli impieghi in cui sarà investito il patrimonio del Fondo presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

a) evoluzione del mercato immobiliare: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall’andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività degli immobili in relazione non solo alla tipologia ed alla localizzazione geografica degli stessi, ma anche, principalmente, in dipendenza di fattori legati a situazioni locali, quali modifiche delle politiche di assetto del territorio e piani urbanistici, ovvero modifiche del quadro normativo e regolamentare di natura civilistica, amministrativa, fiscale ed ambientale;

b) non agevole valutazione degli immobili: non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l’espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi;

c) non agevole liquidabilità dei beni immobili: lo smobilito dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo o, addirittura, oltre lo spirare del periodo di grazia eventualmente concesso dalla Banca d’Italia. Esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota;

d) qualità tecnica e redditività dei beni immobili: le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell’acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi. La SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative. In questo contesto, l’attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l’adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare;

e) inadempimento contrattuale dei condomini degli immobili: possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero 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 e alle medesime condizioni economiche;

f) indebitamento del Fondo: il Fondo potrà ricorrere all’indebitamento, nel rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa. Gli oneri da sostenere per il ricorso all’indebitamento costituiscono un costo a carico del Fondo. Qualora l’indebitamento venga utilizzato per finalità d’investimento, in presenza di redditività netta degli investimenti superiore agli oneri finanziari sostenuti, il ricorso all’indebitamento consentirebbe un incremento del rendimento complessivo del Fondo; qualora, invece, la redditività netta degli investimenti fosse inferiore agli oneri sostenuti per i debiti contratti, l’eventuale ricorso all’indebitamento determinerebbe una contrazione del rendimento delle attività del Fondo. Il ricorso all’indebitamento finanziario, peraltro, fa sì che l’impatto sul valore del Fondo e delle quote in cui esso è suddiviso di eventuali incrementi o riduzioni del valore delle attività risulti più che proporzionale rispetto all’ammontare delle variazioni medesime;

g) investimento in immobili siti in Paesi diversi dall’Italia: il Fondo investe sia in Italia sia all’estero. In tale ultimo caso potrebbero esservi rischi connessi alla situazione politico-finanziaria e giuridico-fiscale dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall’oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR può comunque disporre, quando ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio;
h) responsabilità urbanistica ed ambientale: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;

i) possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi.

**Rischi connessi alla durata dell’investimento e alla quotazione**

L’orizzonte temporale medio-lungo che caratterizza gli investimenti effettuati dal Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote.

La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, 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, fatta salva, a seguito dell’ammissione a quotazione, la possibilità di liquidare l’investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario. Per quanto riguarda la vendita delle quote sul mercato, l’effettivo disinvestimento è necessariamente subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Parimenti legato all’orizzonte di medio-lungo periodo dell’investimento è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del management della SGR avuto a riferimento al momento dell’adesione.

L’esame della politica di investimento del Fondo descritta nella Sezione B, paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto d’offerta consente l’individuazione di ulteriori e specifici rischi connessi alla partecipazione al Fondo stesso.
Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE

A) **Informazioni Generali**

1. **La SGR e il gruppo di appartenenza**

1.1 Il Fondo è istituito e gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A. – in forma abbreviata “BNP Paribas REIM SGR p.A.”. La SGR è stata costituita in data 14 ottobre 1998 con atto del notaio dott. Franco Liquori di Milano n. 98131/7978 di repertorio, omologato dal Tribunale di Milano con Decreto n. 17252 del 24 novembre 1998. La SGR ha sede legale in Milano, in Corso Italia n. 15/A ed uffici in Roma, in via Piemonte n. 39/A, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152 nonché al n. 85 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell’art. 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito il "TUF"). La durata della SGR è stabilita sino al 31 dicembre 2050. Il capitale sociale di euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00), interamente versato, è suddiviso in n. 100.000 (centomila) azioni da nominali euro 100 (cento) ciascuna e, secondo le risultanze del libro soci, delle informazioni ricevute e delle altre informazioni a disposizione della SGR, è posseduto a 100 (cento) % da BNP Paribas S.A.. La SGR è soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi.

**Organo amministrativo**

1.2 Il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle nomine effettuate dall’Assemblea dei soci della SGR in data 26 marzo 2008 per il triennio 2008/2010 e in data 22 marzo 2010 – con scadenza dell’incarico alla data dell’Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2010 – attualmente risulta così composto:

- **François Benfeghoul**
  *Presidente*
  nato a Parigi il 29.11.1952

- **Antoine Nguyen Van Buu**
  *Vice Presidente*
  nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

- **Michele Cibrario**
  *Ammannistratore Delegato*
  nato a Castellamonte (TO) il 31.1.1946

- **Renato Clarizia**
  *Consigliere Indipendente*
  nato a Salerno il 10.10.1950

- **Jaqueline Faisant**
  *Consigliere*
  nata a Tain-L’Hermitage (Francia) il 28.8.1955

- **Federico Merola**
  *Consigliere*
  nato a Napoli il 3 aprile 1964

- **Gualtiero Tamburini**
  *Consigliere Indipendente*
  nato a Castelfranco Emilia (MO) l’8.5.1945

**Organo di controllo**

1.3 Il Collegio Sindacale, nominato dall’Assemblea dei soci della SGR in data 26 marzo 2008, per il triennio 2008/2010 – con scadenza dell’incarico alla data dell’Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2010 – risulta così composto:
Michele Carpaneda
Presidente
nato a Milano il 4.7.1952

Francesco Nicolosi
Sindaco effettivo
nato a Gimma (Etiopia) il 26.10.1939

Roberto Serrentino
Sindaco effettivo
nato a Pescara il 24.9.1961

Mario Guerrisi
Sindaco supplente
nato a Carpinone (IS) l’1.12.1943

Andrea Carlo Zonca
Sindaco supplente
nato a Milano il 5.6.1966

Organo Direttivo
1.4 L’Organo Direttivo è così composto:

Ivano Ilardo
Direttore Generale
Nato a Como il 3.3.1973

Organo preposto alle effettive scelte di investimento
1.5 Al fine di migliorare e aumentare l’efficacia delle strutture di governance della Società il Consiglio di Amministrazione, in data 20 dicembre 2006, ha deliberato, ai sensi dell’art. 22 dello statuto sociale, di istituire un Comitato Esecutivo, composto da un numero di membri variabile da 3 (tre) a 5 (cinque), a cui delegare le decisioni sull’operatività aziendale nell’ambito delle linee guida dettate dal Consiglio e dei poteri allo stesso delegati.

Il Consiglio di Amministrazione del 26 marzo 2008 ha nominato componenti del Comitato Esecutivo:

François Benfeghoul
Presidente
nato a Parigi il 29.11.1952

Antoine Nguyen Van Buu
Vice Presidente
nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

Michele Cibrario
Amministratore Delegato
nato a Castellamonte (TO) il 31.1.1946

Al Comitato Esecutivo sono attribuiti tutti i poteri per dare esecuzione alle politiche e alle strategie fissate dal Consiglio di Amministrazione in relazione alla gestione della SGR e dei fondi, ad eccezione delle materie non delegabili ai sensi di legge o di statuto e di quelle espressamente riservate in via esclusiva al Consiglio di Amministrazione.
Qualificazione ed esperienza professionale dei componenti dell’Organo Amministrativo e dell’Organo Direttivo

1.6 La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dell’Organo Direttivo sono le seguenti:

François Benfeghoul
• laurea presso l’Ecole Nationale du Commerce e titolare di diploma CPA (Centre de Perfectionnement aux Affaires);
• ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità nel Gruppo BNP Paribas, contribuendo a definire i principi contabili applicati dalla banca ed a realizzare i bilanci consolidati del Gruppo;
• da giugno 2005 è Direttore Generale e membro del Directoire di BNP Paribas Immobilier;
• da aprile 2004 è Direttore Generale e membro del Directoire di Atisreal International;
• da 1984 al 2004 ha ricoperto incarichi direttivi in ambito finanziario prima in BNP e poi in BNP Paribas;

Antoine Nguyen Van Buu
• laurea presso l’HEC (Hautes Etudes Commerciales) e titolare di diploma CPA (Centre de Perfectionnement aux Affaires);
• dal 2000 in BNP Paribas Participations Financières Immobilières dove ha ricoperto la carica di Direttore Generale Aggiunto; dal febbraio 2007 è Amministratore Delegato della stessa;
• dal 1971 al 2000 ha sviluppato la propria carriera professionale all’interno di BNP Paribas SA dove ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità nell’ambito della direzione crediti e partecipazioni immobiliari, della gestione del contenzioso durante la crisi immobiliare, della valutazione dei rischi e dal 1980 al 1988 quale incaricato di seguire i rapporti con la rete bancaria e i corrispondenti bancari nel Medio Oriente;
• attualmente, nell’ambito del gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di L’auxiliaire de la Construction Immobilière – SACI SA e di BNP Paribas Real Estate Financial Partners SAS.

Michele Cibrario
• è stato responsabile dell’Ufficio Analisi Strategiche della Direzione Partecipazioni della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione in società finanziarie partecipate del Gruppo BNL insieme ad alcuni dei maggiori gruppi industriali italiani;
• ha lavorato a Parigi per “Banque de la Société Financiere Européenne”;
• nel 2005 ha ricevuto il premio EPIC (“European Properties Italian Conference”);
• da ottobre 2006 è Presidente del Comitato di Coordinamento delle attività del Gruppo BNP Paribas Real Estate in Italia;
• attualmente, nell’ambito del gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Real Estate Service Holding Italy S.r.l. ed è membro del Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A., BNP Paribas Real Estate Property Development Italy S.p.A. e BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l..
Renato Clarizia
• laurea in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma;
• è stato Professore di Diritto Commerciale, Diritto Bancario, Diritto Civile, di Diritto Pubblico e di Diritto Pubblico dell'Economia presso la Scuola superiore di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza;
• dal 1984, anno di costituzione, al 1991 è stato Segretario Generale dalla Associazione Italiana Leasing “Assilea”, di cui è rimasto consulente;
• da settembre 2004 è professore ordinario di Istituzioni di Diritto Privato presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università Roma Tre;
• ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione di diverse società finanziarie. Nella SGR dal 2001 svolge la sua funzione quale Consigliere Indipendente.

Jacqueline Faisant
• laurea in Lettere alla Sorbonne di Parigi;
• dal 2006 in BNP Paribas REIM dove ha ricoperto la carica di Direttore Generale e dal maggio 2007 è Presidente;
• prima di entrare nel Gruppo BNP Paribas è stata Direttore per l’elaborazione di fondi di IXIS AEW Europe e Direttore per lo sviluppo degli investmenti presso Rodamco Europe;
• attualmente, nell’ambito del gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione delle società BNP Paribas Real Estate Investment Management (Francia); Asset Partenaires SAS; Technical Property Fund 1 e Technical Property Fund 2.

Federico Merola
• laurea in Economia e Commercio presso la LUISS di Roma;
• dal 2010 è Direttore Generale dell’ANCE (Associazione nazionale dei costruttori Edili);
• in passato è stato Senior Partner di F2i SGR, Amministratore Delegato di REAM SGR e Direttore Generale di FIMIT SGR nonché Funzionario del Mediocredito Centrale presso l’ufficio studi e poi presso la divisione Project Financing;
• è stato docente di Statistica Economica presso Economia e Commercio dell’Università di Viterbo e ha insegnato “Project Financing e finanza strutturata internazionale” al MBA della LUISS.

Gualtiero Tamburini
• laurea in Scienze Statistiche ed Economiche presso l’Università di Bologna e specializzazione in Economia regionale presso l’Università di Montpellier;
• è Presidente di Assosucria e Presidente di Nomisma S.p.A., dove dirige l’Osservatorio sul Mercato Immobiliare; è membro della Società Italiana degli Economicisti, della Società di Economia e Politica Industriale e dell’European Regional Economic Science Association;
• è amministratore indipendente di Spazio Investment N.V, Cordeia Savills SGR e Quorum SGR;
• in precedenza è stato, fra l’altro, Professore di Economia presso le Università di Urbino e Bologna e ricercatore presso la London School of Economics, Membro del Comitato Direttivo dell’Agenzia del Demanio, Coordinatore dell’Osservatorio sul Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali, Presidente della Commissione di valutazione degli investimenti infrastrutturali nel Mezzogiorno e componente del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici, nonché membro indipendente di Consigli di Amministrazione di varie società per azioni, società cooperative e società di gestione del risparmio.

Ivano Ilardo
• laurea in Economia Aziendale presso l’Università Bocconi. Ha svolto attività di docenza nei corsi di finanza immobiliare presso lo SDA Bocconi e l’Università Bocconi, effettuando anche attività pubblicistica in materia di finanza immobiliare;
• è Direttore Generale di BNP Paribas REIM SGR p.A. dal 5 maggio 2008 dove, in precedenza, aveva ricoperto il ruolo di Fund Manager;

Adesione a protocolli di autonomia

1.7 La SGR aderisce al “Protocollo di autonomia delle società di gestione del risparmio” predisposto da Assogestioni, uniformando il proprio sistema di corporate governance ai principi e raccomandazioni in esso contenuti.
La SGR osserva la disciplina dettata dal codice di internal dealing, con il quale vengono definiti i criteri per l'identificazione e la comunicazione delle operazioni rilevanti su quote di fondi chiusi immobiliari istituiti o gestiti dalla SGR e negoziati nei mercati regolamentati, compiute dalle persone che, in virtù della posizione ricoperta, abbiano accesso a informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali dei fondi ed idonee, se rese pubbliche, a influenzare sensibilmente il valore delle quote del fondo stesso.

La SGR si è dotata del “Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001”, del quale è parte integrante il Codice Etico.

Fondi immobiliari gestiti dalla SGR e funzioni aziendali affidate in outsourcing

1.8 Dettagliate informazioni in merito ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti e gestiti dalla SGR sono disponibili sul sito internet della SGR www.reim.bnpparibas.it.

1.9 La SGR non ha affidato a terzi in outsourcing funzioni aziendali operative essenziali o importanti.

2. Soggetti che partecipano all’operazione

2.1 L’incarico di banca depositaria del Fondo è stato conferito, con Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 20 dicembre 2006, a BNP Paribas Securities Services S.A. (di seguito, la “Banca Depositaria”), con sede legale a Parigi, 3 Rue d’Antin. Le funzioni di banca depositaria sono svolte presso la Succursale di Milano, via Ansertino n. 5.

La Banca Depositaria ha la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo. Nell’esercizio delle proprie funzioni, la Banca Depositaria deve anche:

- accertare che le operazioni di emissione e rimborso delle quote del Fondo, il calcolo del loro valore e la destinazione dei redditi del Fondo siano conformi alla normativa vigente, al Regolamento di gestione e alle prescrizioni dell’Organo di Vigilanza;
- accertare che, nelle operazioni relative al Fondo, la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d’uso;
- eseguire le istruzioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al Regolamento di gestione e alle prescrizioni dell’Organo di Vigilanza.

2.2 Con deliberazione dell’Assemblea dei soci della SGR del 20 marzo 2007, è stato conferito alla società MAZARS S.P.A. (di seguito, la “Società di Revisione”), con sede in Milano, corso di Porta Vigentina n. 35, l’incarico per l’attività di revisione contabile della SGR per 9 esercizi, ovvero dall’esercizio 2007 all’esercizio 2015. Alla stessa è stato altresì conferito l’incarico per il rilascio del giudizio sul rendiconto annuale e sulle relazioni annuali del Fondo.

La Società di Revisione incaricata dalla SGR verifica e controlla la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione, la corrispondenza del bilancio d’esercizio alle risultanze contabili ed alle norme che disciplinano la formazione dello stesso, la conformità del rendiconto annuale e della relazione semestrale del Fondo alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione ed esprime un giudizio sul bilancio della SGR, sul rendiconto annuale e sulla relazione semestrale del Fondo. La Società di Revisione è altresì tenuta a riportare ogni irregolarità contabile riscontrata al Consiglio di Amministrazione della SGR, al Collegio Sindacale, all’incaricato del controllo interno, nonché agli organi responsabili della Banca Depositaria.

2.3 Il collocamento delle quote del Fondo è effettuato da banche o imprese di investimento autorizzate all’esercizio dell’attività di collocamento a norma dell’art. 5, lett. c) e c)-bis; del TUF. I rapporti fra la SGR e i soggetti incaricati del collocamento sono regolati da apposita convenzione di collocamento.

In particolare, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso tutte le filiali della Banca Depositaria nonché presso i soggetti di seguito indicati:

- BANCA SARA S.p.A., con sede legale in Milano Via della Chiusa n.15;
- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede legale in Roma, via Vittorio Veneto n. 119;
- SIMGEST SOCIETA’ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.p.A., con sede legale in Bologna, via Cairoli n. 11.

Le quote di partecipazione al Fondo possono essere collocate anche mediante offerta fuori sede.

2.4 La SGR ha conferito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 22 luglio 2004, l’incarico di esperto indipendente per la valutazione del patrimonio del Fondo alla società REAG – REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A., con sede legale in Milano, viale Vittorio Veneto n. 4, appartenente al gruppo internazionale American Appraisal.

La delega non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione della SGR; pertanto il delegato, per l’esecuzione delle operazioni, deve attenersi alle istruzioni che gli verranno impartite dalla SGR. La delega ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo; la SGR si è, infatti, riservata la facoltà di eseguire direttamente operazioni di gestione della liquidità.

Il compenso da corrispondere a BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. per la predetta attività è a carico della SGR.

Secondo le risultanze del libro soci, la società BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. è posseduta al 83,3 % da BNP Paribas S.A. e al 16,7 % da BNP Paribas Asset Management S.A.S.

Il Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. è così composto:

Christian Dargnat
Presidente
nato a Asnieres-sur-Seine (Francia) il 13.10.1965

Marc Raynaud
Vice Presidente
nato Toulouse (Francia) il 29.9.1951

Marco Barbaro
Amministratore Delegato
nato a Palermo il 12.3.1963

Roberto Artoni
Consigliere Indipendente
nato a Milano il 28.6.1942

Niccolò Pandolfini
Consigliere
nato a Firenze il 21.8.1948

L’Organo Direttivo è così composto:

Marco Barbaro
Amministratore Delegato/Direttore Generale
Nato a Palermo il 12.3.1963

La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione, e dell’Organo Direttivo sono le seguenti:

Christian Dargnat
• DEA (Economie e finance internationale) presso l’Università di Parigi;
• in BNP Paribas Asset Management S.a.s. dal 2006 con il ruolo di Responsabile degli Investimenti. Attualmente è membro del Comitato Esecutivo all’interno della Direzione Generale di BNP Paribas SA- Parigi;
Marc Raynaud
- laurea presso l’Ecole Superieure des Sciences Economiques et Commerciales di Parigi;
- dal 1979 al 1988 ha ricoperto vari incarichi di responsabilità in Banque Paribas, presso le succursali di Milano, Houston (Texas, USA) e Torino;
- nel 1988 si è trasferito presso BNP Paribas Asset Management in qualità di gestore azionario, per poi diventare responsabile dello Sviluppo Commerciale nel 1991;
- dal 1997 è Responsabile mondiale della distribuzione dei Fondi di BNP Paribas Asset Management SAS.

Marco Barbaro
- laurea in Giurisprudenza presso l'Università di Palermo, Master in “Business Administration” presso la University of Michigan;

Roberto Artoni
- laurea in Economia e Commercio presso l’Università L. Bocconi di Milano e dottorato in Economia presso l’Università di York (U.S.A.);
- in precedenza è stato docente in Finanza Pubblica ed Economia Internazionale presso le Università di Trieste, Bergamo e Pavia prima di ricoprire, nel biennio 1992/93, l’incarico di Commissario presso la Consob (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa).

Niccolò Pandolfini
- laurea in Economia e Commercio presso l’Università di Firenze;
- dal 2002 è Dirigente Centrale presso la sede di Roma;

2.6 La SGR ha stipulato con BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALY S.R.L. un contratto di servizi di property management, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l'amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.

3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

Natura giuridica

3.1 Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell’interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell’interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell’interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Funzione economica e caratteristiche essenziali

3.2 L'acquisto di quote di partecipazione di fondi comuni di investimento immobiliari consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del fondo immobiliare è, infatti, prevalentemente orientata verso l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e l'acquisto di strumenti finanziari di debito emessi dalle medesime. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.
3.3 Il fondo comune di investimento immobiliare ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del fondo – salva l'eventuale concessione da parte della Banca d'Italia di un periodo di grazia non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile) per completare lo smobilito degli investimenti – ovvero alle scadenze predeterminate nel regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti. La società di gestione del risparmio ha l'obbligo, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura dell'offerta, di chiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato; l'istanza di ammissione alla negoziazione è sottoposta all'approvazione della Borsa Italiana.

3.4 In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:

- immobiliizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità, ove prevista nel regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso alle scadenze ivi predeterminate, nonché, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, quella di liquidare l'investimento sul mercato;

- prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi, anche in misura rilevante.

**Caratteristiche del Fondo**

3.5 Il fondo oggetto del presente Prospetto d'offerta è denominato "IMMOBILIARE DINAMICO – fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ed è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004. Il relativo Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 921798 del 1° ottobre 2004, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF.

3.6 La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020. E' facoltà della SGR richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo di grazia, non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile), per completare lo smobilito degli investimenti. La SGR potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.

3.7 Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo senza recare pregiudizio ai partecipanti.

Per informazioni dettagliate in merito al valore patrimoniale del Fondo, al numero delle quote e al relativo valore nominale nonché per una descrizione dell'attivo, si rinvia alla sezione B, paragrafo 4 della Parte IIdel presente Prospetto d'offerta.

3.8 Rinviando per la dettagliata descrizione delle caratteristiche del Fondo alle informazioni riportate nel seguito del presente Prospetto d'offerta, nonché alle relative previsioni contenute nel Regolamento di gestione, si rappresenta che:

- a) la SGR procede ad emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale. Le emissioni di quote successive alla prima potranno avvenire a condizione che le operazioni relative alle precedenti emissioni si siano regolarmente concluse e sia stato compiuto il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive, sarà altresì possibile richiedere alla SGR il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute. Ulteriori informazioni relative alle modalità e ai termini di effettuazione delle emissioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati di quote sono disponibili alla Sezione D), paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto d'offerta. Si rinvia al paragrafo 2 della Parte II del presente Prospetto d'offerta per ulteriori informazioni relative alle emissioni e ai rimborsi già effettuati;

- b) la sottoscrizione delle quote del Fondo avviene mediante compilazione di un apposito modulo contenente l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte. Non è, pertanto, ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni;

- c) il Fondo potrà assumere prestiti, nel rispetto della vigente normativa, sino al limite del 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, nonché del 20 (venti) % degli altri beni, anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo. Nel rispetto di tali limiti, il Fondo potrà, altresì, assumere prestiti di carattere temporaneo per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle quote sino ad un ammontare comunque non superiore al 10 (dieci) % del valore del Fondo.
medesimo e previa verifica che gli oneri connessi a tali finanziamenti trovino totale copertura negli importi acquisiti al Fondo a fronte dell’onere di “uscita” di cui al successivo paragrafo 6.4 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. L’accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) % 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 (centocinquanta) % del valore complessivo netto del Fondo;

d) il patrimonio del Fondo non potrà essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni potranno essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. La SGR può effettuare operazioni diverse da quelle che precedono in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. Ulteriori informazioni relative alla politica di gestione dei conflitti di interesse sono disponibili alla Sezione E), paragrafo 18 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. Si rinvia alla Sezione B), paragrafo 5 della Parte II del presente Prospetto d’offerta per ulteriori informazioni relative alle operazioni già effettuate;

e) nella gestione del Fondo la SGR potrà, altresì, (i) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al Gruppo, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi; (ii) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del Gruppo; (iii) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR; (iv) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta o indiretta in misura considerevole.

3.9 Le previsioni contenute nel Regolamento di gestione in materia di governance del Fondo sono volte ad assicurare il diretto coinvolgimento dei partecipanti nelle principali deliberazioni inerenti alla gestione del Fondo. In tale ottica, i partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (l’“Assemblea”) per deliberare sulle materie attribuite alla relativa competenza dalla vigente normativa e, in particolare, in merito alla sostituzione della SGR e alle modifiche delle politiche di gestione del Fondo. L’Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR anche su richiesta dei partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10 (dieci) % delle quote in circolazione. All’Assemblea partecipano coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui essa si riunisce. Il diritto di voto in Assemblea può essere esercitato anche per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L’avviso di convocazione conterrà per esteso il testo della deliberazione proposta. L’Assemblea delibera validamente con il voto favorevole del 50 (cinquanta) % più una quota degli intervenuti. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 (trenta) % del valore delle quote in circolazione.

Per ulteriori informazioni relative alla governance del Fondo si rinvia, in ogni caso, alla sezione III del Regolamento di gestione.
B) INFORMAZIONI SULL’INVESTIMENTO

4. Politica di investimento e relativi limiti/divieti

Finalità del Fondo
4.1 Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia da parte del pubblico indistinto, nonché di investitori qualificati ed ha lo scopo di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del capitale investito.

Orizzonte temporale dell’investimento
4.2 Considerata la natura dell’Investimento Tipico del Fondo (come definito nei paragrafi successivi), l’investimento nelle quote del Fondo si caratterizza per un orizzonte temporale di medio-lungo periodo.

Oggetto dell’investimento del Fondo
4.3 Il patrimonio del Fondo sarà investito per una quota non inferiore al 70 (settanta) % del proprio valore complessivo in beni immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, a prevalente investimento immobiliare (di seguito “Investimento Tipico”) e per una quota residua e, comunque, non superiore al 30 (trenta) % del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotate e non in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, nonché beni diversi per i quali esista un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con periodicità almeno semestrale (di seguito “Investimento Residuale”). Il Fondo può peraltro ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51 (cinquantuno) % solo a condizione che una quota pari almeno al 20 (venti) % del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare. Il Fondo deterrà, infine, la liquidità necessaria per le proprie esigenze di tesoreria.

Obiettivi di investimento del Fondo
Investimento Tipico
4.4 Gli immobili in cui potrà essere investito il Fondo hanno carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario, e potranno essere ubicati sia in Italia sia all'estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. La SGR potrà altresì investire il patrimonio del Fondo in terreni edificabili, potrà compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria, finalizzate al miglioramento dell'immiglio, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, ivi inclusi il mutamento della destinazione d’uso e il frazionamento. Il Fondo non può, in nessun caso, esercitare attività diretta di costruzione.

4.5 Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo ed in funzione delle opportunità e dell’andamento del mercato, la SGR intende acquisire immobili di buon livello qualitativo o comunque suscettibili di valorizzazione commerciale con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo, ovvero immobili con prevalente o esclusiva destinazione residenziale per la successiva vendita frazionata, anche previo mutamento della relativa destinazione d’uso. La SGR acquisterà, inoltre, immobili da ristrutturare o restaurare, eventualmente con mutamento della destinazione d’uso, nonché aree fabbricabili al fine della successiva edificazione, previa sottoscrizione del contratto di futura locazione.

4.6 Il patrimonio del Fondo potrà altresì essere investito in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, il cui oggetto sociale consista nell’attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell’acquisizione e nell’alienazione di diritti reali immobiliari. Qualora nell’oggetto sociale sia prevista l’attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisirà, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, quote o azioni della società in misura superiore al 10 (dieci) % delle proprie attività. Il Fondo potrà inoltre investire le proprie risorse in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, anche esteri, a prevalente investimento immobiliare. Tali investimenti potranno essere effettuati anche indirettamente, tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate, ovvero attraverso l’acquisto di strumenti finanziari di debito delle società medesime.

Investimento Residuale
4.7 Nel rispetto dei sopra citati limiti ed in conformità a quanto previsto dal Regolamento di gestione e dalla vigente normativa, il patrimonio del Fondo potrà essere investito in strumenti finanziari, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea. La SGR effettuerà, inoltre, apposite operazioni con finalità di copertura dei rischi connessi a tali investimenti, con particolare riferimento al rischio di cambio. La politica di gestione dell’Investimento Residuale può essere sinteticamente descritta come segue.
Tipologia degli strumenti finanziari: prevalentemente titoli di Stato, strumenti monetari ed obbligazionari a breve ed a brevissimo termine denominati in euro.
É escluso l’investimento diretto in strumenti finanziari rappresentativi del capitale di rischio o recanti opzioni su azioni, diversi da azioni/quote di organismi di investimento collettivo del risparmio di tipo aperto.

Duration media di portafoglio: superiore ai 12 mesi.

Categoria degli emittenti: prevalentemente emittenti sovrani ovvero organismi internazionali con merito di credito (c.d. “rating”) primario, non inferiore ad A (Standard & Poor’s), A2 (Moody’s) o equivalente. Non è comunque ammesso l’investimento in strumenti finanziari privi di “rating”.

Aree geografiche di investimento: prevalentemente mercati regolamentati dei Paesi appartenenti all’Unione Europea. È escluso l’investimento in emittenti dei Paesi emergenti.

Legenda


Rating o merito creditizio: è un indicatore sintetico del grado di solvibilità di un soggetto (Stato o impresa) che emette strumenti finanziari di natura obbligazionaria ed esprime una valutazione circa le prospettive di rimborso del capitale e del pagamento degli interessi dovuti secondo le modalità ed i tempi previsti. Le due principali agenzie internazionali indipendenti che assegnano il rating sono Moody’s e Standard & Poor’s. Entrambe prevedono diversi livelli di rischio a seconda dell’emittente considerato:

Rating alto: da Aaa a Aa3 Moody / da AAA a AA– S&P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una elevata capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.


Mercati regolamentati: per mercati regolamentati si intendono quelli iscritti dalla Consob nell’elenco previsto dall’art. 63, comma 2, ovvero nell’apposita sezione prevista dall’art. 67, comma 1, del TUF. Oltre a questi sono da considerarsi mercati regolamentati anche quelli indicati nella lista approvata dal Consiglio Direttivo della Assogestioni pubblicata sul sito internet www.assogestioni.it.

Paesi Emergenti: sono quei Paesi che presentano un debito pubblico con rating basso e sono, quindi, contraddistinti da un significativo rischio di insolvenza.

Gestione e amministrazione dei beni del Fondo

4.8 La SGR potrà fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.

4.9 La SGR ha stipulato con BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALY S.R.L. un contratto di servizi di property management, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell’amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l’amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.

4.10 La SGR ha stipulato con la società REAG – REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A. un accordo quadro finalizzato all’assistenza nella valutazione delle opportunità di investimento (due diligence, analisi commerciale, tecnica ed economico-finanziaria) in tutti i comparti del mercato immobiliare costituenti l’Investimento Tipico. La SGR stipulerà inoltre, ove lo ritenesse necessario, in particolar modo a supporto delle attività di investimento e disinvestimento relative ai mercati esteri, uno o più contratti di servizi commerciali e di analisi tecnico-economico-finanziaria.

4.11 La selezione degli outsourcing viene effettuata identificando sul mercato gli operatori in grado di offrire il miglior rapporto
qualità/prezzo e tenendo in debito conto sia la tipologia immobiliare che la localizzazione geografica degli investimenti.

**Destinazione dei proventi**

4.12 Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. È prevista la distribuzione ai partecipanti al Fondo di tutti i proventi risultanti dalla gestione, con frequenza annuale a partire dall’approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione. Quanto ai criteri di determinazione ed alle modalità di distribuzione dei proventi, si rinvia alle previsioni contenute nell’art. 13 del Regolamento di gestione.

**Limiti e divieti all’attività di investimento del Fondo**

4.13 L’attività di investimento del Fondo è sottoposta ai limiti e ai divieti stabiliti in via prudenziale dalla Banca d’Italia (Provvedimento 14 aprile 2005 Sezione IV, Capitolo III, Titolo V).

4.14 Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio all’art. 8 del Regolamento di gestione.

Le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere sono contenute nella relazione degli amministratori all’interno del rendiconto annuale.

**5. Valore complessivo del patrimonio del Fondo**

**Valutazione del patrimonio del Fondo**

5.1 Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d’Italia, come indicato nell’art. 4 del Regolamento di gestione, sulla base delle valutazioni degli Esperti Indipendenti. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corre il rendiconto annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quote.

5.2 Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo per la redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale, la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di investimento deve essere compiuta da parte degli Esperti Indipendenti. La SGR deve inoltre richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo.

5.3 Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio agli artt. 4 e 19 del Regolamento di gestione.
C) Informazioni Economiche (oneri, agevolazioni, regime fiscale)

6. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo

Oneri a carico del sottoscrittore

6.1 La tabella qui di seguito riportata riepiloga le diverse tipologie di oneri posti a carico del sottoscrittore.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Oneri a carico del sottoscrittore</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Tipologia</td>
</tr>
<tr>
<td>-----------</td>
</tr>
<tr>
<td>Commissione di ingresso</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Spese, imposte ed oneri

a) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo

b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR attualmente quantificabili  € 10,00

c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate

d) spese postali per l'invio della corrispondenza

e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l'incasso degli importi dovuti

Oneri di "uscita" anticipata

1% del controvalore delle quote da rimborsare in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

6.2 E' a carico del sottoscrittore la commissione di ingresso, prelevata a fronte di ogni sottoscrizione sull'ammontare delle somme investite, nella misura massima del 3 (tre) %, fatte salve le agevolazioni eventualmente riconosciute dagli enti collocatori, in conformità a quanto descritto al successivo paragrafo 7 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. Una quota parte di tale commissione di ingresso, compresa tra il 50 (cinquanta) % ed il 100 (cento) %, è retrocessa ai soggetti collocatori.

6.3 Sono altresì a carico dei sottoscrittori le imposte e le tasse comunque connesse all’acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo, nonché le ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR, attualmente quantificabili in euro 10,00 (dieci/00).

Il sottoscrittore è inoltre tenuto a rimborsare alla SGR le spese da essa sostenute a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate, nonché le spese postali per l'invio della corrispondenza.

Restano a carico del sottoscrittore anche gli oneri inerenti i mezzi di pagamento utilizzati per il versamento del controvalore delle quote sottoscritte e per l'incasso degli importi rimborsati e dei proventi distribuiti.

6.4 In occasione dei rimborsi anticipati, allo scopo di indennizzare il Fondo per i costi connessi o collegati alla liquidazione anticipata delle quote, è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un onere di "uscita" in misura pari all'1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare. L'ammontare di tali oneri di "uscita" sarà totalmente accreditato al patrimonio del Fondo.
Oneria carico del Fondo

6.5 La tabella qui di seguito riportata riepiloga alcune tra le diverse tipologie di oneri posti a carico del Fondo, le cui modalità di calcolo e la cui periodicità di addebito sono dettagliatamente descritte nei successivi punti del presente paragrafo e nell’art. 32 del Regolamento di gestione, cui si rinvia.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tipologia</th>
<th>Importo</th>
<th>Base di calcolo</th>
<th>Frequenza di prelievo</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Commissione fissa</td>
<td>1,6% annuo</td>
<td>valore complessivo netto del Fondo</td>
<td>mensile, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante</td>
</tr>
<tr>
<td>Commissione aggiuntiva annuale</td>
<td>15%</td>
<td>eventuale Rendimento in Eccesso (come definito al Par. 6.8)</td>
<td>annuale</td>
</tr>
<tr>
<td>Commissione variabile finale</td>
<td>15%</td>
<td>eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito al Par. 6.9, lett. c)</td>
<td>al momento della liquidazione del Fondo</td>
</tr>
<tr>
<td>Commissione di banca depositaria</td>
<td>0,05% annuo</td>
<td>valore totale delle attività del Fondo (come definito al Par. 6.10)</td>
<td>mensile, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante</td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante agli esperti indipendenti</td>
<td>definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nel rispetto della normativa vigente e commisurato all’impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell’incarico</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante alla società di revisione</td>
<td>€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008</td>
<td>=</td>
<td>semestrale</td>
</tr>
<tr>
<td>Compenso spettante al property manager</td>
<td>compreso tra un min. di 0,20 % ed un max. di 1,95 % per ciascun immobile, secondo quanto dettagliatamente descritto nel successivo Par. 6.13</td>
<td>canone di locazione del relativo immobile</td>
<td>annuale</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori ad € 150.000,00 e per i servizi di gestione tecnica</td>
<td>in occasione degli interventi effettuati</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Commissione di gestione

6.6 In conformità a quanto previsto dall’art. 32 del Regolamento di gestione, il compenso spettante alla SGR per l’attività di gestione del Fondo è articolato in:

a) una Commissione fissa;
b) una Commissione aggiuntiva annuale;
c) una Commissione variabile finale.

Commissione fissa

6.7 La commissione fissa è pari all’1,6 (uno/6) % annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili, sulle partecipazioni detenute in società immobiliari e sulle quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 (dodici) mesi precedenti.

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell’importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni.
Una quota parte di tale commissione di gestione, compresa tra lo 0,60 (zero/60) % e lo 0,70 (zero/70) % annuo del valore complessivo netto del Fondo, è retrocessa ai soggetti collocatori.

Commissione aggiuntiva annuale

6.8 La Commissione aggiuntiva annuale è pari al 15 (quindici) % del Rendimento in Eccesso, per tale intendendosi la differenza tra:

a) i proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e

b) l’ammontare necessario a garantire nell’esercizio di riferimento un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l’inflazione sul Valore Rilevante del Fondo, come di seguito definito, rilevata sulla base dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai nell’esercizio medesimo, al netto del Differenziale, ove negativo.

Per “Valore Rilevante del Fondo” si intende la somma del valore dei beni immobili, diritti reali immobiliari, delle partecipazioni, delle quote di organismi di investimento collettivo del risparmio e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto annuale dell’esercizio precedente a quello di riferimento, al netto dell’eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

Per “Differenziale” si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l’ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto “b” nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell’indice ISTAT relativo al medesimo periodo.

La SGR avrà diritto alla Commissione aggiuntiva annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

Nella seguente Tabella è riportata una simulazione del calcolo della Commissione aggiuntiva annuale, relativa a quattro esercizi consecutivi, ottenuta sulla base di dati meramente ipotetici che, pertanto, non esprimono in alcun modo previsioni in merito alla futura redditività del Fondo.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Esempificazione dei criteri di calcolo della Commissione aggiuntiva annuale – ipotesi inflazione pari al 2% annuo e valore rilevante del Fondo costante (100)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><img src="image-url" alt="Table Image" /></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Commissione variabile finale

6.9 La Commissione variabile finale, che sarà corrisposta al momento della liquidazione del Fondo, è pari al 15 (quindici) % dell’eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso, calcolato come segue:
a) si calcola il **Risultato Complessivo del Fondo**, pari alla somma (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinque/5) %, che esprime il **tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo**, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

b) si calcola il **Valore Iniziale del Fondo**, pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti nelle varie emissioni, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinque/5) %, fra le rispettive date di richiamo dagli impegni e la data di liquidazione del Fondo;

c) si determina il **Rendimento Complessivo in Eccesso** quale differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto “b”.

Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevedranno un accantonamento volto a considerare l’eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione variabile dovuta alla SGR. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

**Commissione di banca depositaria**

6.10 Il compenso annuo spettante alla banca depositaria, comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo, è pari allo 0,05 (zero/05) % del valore totale delle attività del Fondo, risultante dal rendiconto annuale di gestione al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione. La commissione di banca depositaria viene corrisposta con cadenza mensile, l’ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell’importo annuo spettante. La determinazione dei compensi provvisori avviene con le medesime modalità previste in relazione al compenso spettante alla SGR.

**Compensio spettante agli Esperti Indipendenti**

6.11 Agli esperti indipendenti, per la valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo, spetta un compenso definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nel rispetto della normativa vigente e commisurato all’impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell’incarico. Tenuto conto delle caratteristiche dell’incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali. In ogni caso, il compenso sarà commisurato alle attività svolte, all’impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell’incarico, avendo presente la natura, l’entità e l’ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l’eventuale esistenza di un mercato attivo.

**Compensio spettante alla Società di Revisione**

6.12 Sono a carico del Fondo le spese per la revisione dei rendiconti annuali e per le relazioni semestrali del Fondo, nonché per il rendiconto finale di liquidazione dello stesso. Per tale attività la SGR ha concordato un compenso annuo pari ad euro 16.000,00 (sedicimila/00), oltre IVA, adeguato annualmente secondo parametri ISTAT.

**Compensio spettante al Property Manager**

6.13 Sono a carico del Fondo gli oneri relativi al contratto di property management di cui al precedente paragrafo 4.9 nella misura di seguito riportata:

- 1,50 (uno/50) % del canone di locazione per immobili **monotenant** a destinazione ufficio;
- 1,95 (uno/95) % del canone di locazione per immobili **multitenant** a destinazione ufficio;
- 1,30 (uno/30) % del canone di locazione per immobili **monotenant** a destinazione logistica;
- 1,50 (uno/50) % del canone di locazione per immobili **multitenant** a destinazione logistica;
- 0,20 (zero/20) % del canone di locazione per gallerie e centri commerciali **monotenant**;
- 0,28 (zero/28) % del canone di locazione per gallerie e centri commerciali **multitenant**.

È prevista, inoltre, una commissione pari al 5 (cinque) % dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà effettivamente sostenuti, per interventi singoli superiori ad euro 150.000,00 (centocinquemila/00) e per i servizi di gestione tecnica.
6.14 Spese connesse alla quotazione

Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione.

Altri oneri e spese

6.15 Sono a carico del Fondo gli oneri inerenti alle operazioni di acquisizione e di dismissione delle attività del Fondo purché effettivamente realizzate, le spese e gli oneri di affitto, locazione, manutenzione, restauro, ristrutturazione e conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo (ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i consulti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda opportuna), nonché i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo.

6.16 Sono altresì a carico del Fondo le spese inerenti al regolare funzionamento dell’Assemblea; le spese legali e giudiziarie sostenute nell’interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso; gli oneri connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentratata delle quote del Fondo; le spese di pubblicazione del valore delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e della messa in pagamento dei proventi, nonché i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico; il contributo annuale di vigilanza da versare alla Consob.

6.17 È a carico del Fondo anche ogni onere finanziario connesso ai prestiti assunti dal Fondo ed alle garanzie bancarie ed assicurative eventualmente ottenute, ogni onere fiscale di pertinenza dei beni posseduti dal Fondo, nonché ogni premio e spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a valere sugli immobili del Fondo.

6.18 Salvo ove diversamente specificato nel Regolamento di gestione, il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento di tali spese avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi. Si rinvia, in ogni caso, alle previsioni contenute nell’art. 32 del Regolamento di gestione per ulteriori informazioni in merito agli oneri ed alle spese posti a carico del Fondo.

7 Agevolazioni finanziarie

7.1 In fase di collocamento delle quote del Fondo, è prevista la possibilità per i soggetti incaricati del collocamento di concedere agevolazioni in forma di riduzione della commissione di sottoscrizione, fino ad un massimo del 100 (cento) % della stessa.

8 Regime fiscale

8.1 Si forniscono, qui di seguito, le informazioni in merito al trattamento fiscale del Fondo ed al regime fiscale proprio dell’acquisto, della detenzione e della cessione di quote di fondi immobiliari, ai sensi della legislazione tributaria italiana. Tali informazioni non rappresentano, tuttavia, in maniera esaustiva tutte le conseguenze fiscali dell’acquisto, della detenzione e della cessione di quote.

Trattamento fiscale del Fondo


In sostanza, sui proventi realizzati e sui plusvalori maturati dal Fondo non si applica alcuna imposizione diretta.

Tuttavia, i fondi i cui certificati di partecipazione non sono quotati in mercati regolamentati oppure che non hanno un patrimonio superiore ad euro 400 (quattrocentomila) sono soggetti all’imposta sostitutiva dell’1 (uno) % sull’ammontare netto del patrimonio gestito, sempreché rientrino in una delle due tipologie di seguito delineate.

Fondi a ristretta base partecipativa: trattasi dei fondi le cui quote sono detenute da meno di 10 (dieci) partecipanti. Tali fondi sono soggetti alla predetta imposta sostitutiva, salvo che almeno il 50 (cinquanta) % delle relative quote sia detenuto da uno o più dei soggetti di seguito elencati:

• fondi pensione;
• OICR;
• soggetti esteri residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio d’informazioni (il decreto emanato a norma dell’art. 168-bis del Tuir, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, il “Tuir”) elenca i Paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni);
• imprese individuali o collettive;
• enti pubblici, enti non commerciali o enti di previdenza obbligatoria.

Pagina 18 di 30
Fondi «familiari»: sono i fondi speculativi ovvero riservati (vale a dire i fondi istituiti rispettivamente ai sensi degli artt. 15 e 16 del D.M. 228/1999) in cui una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela (entro il terzo grado) o affinità (entro il secondo grado):

- detengono più dei due terzi delle relative quote di partecipazione; oppure

- controllano società ed enti che detengono, a loro volta, più dei due terzi delle quote di partecipazione nei predetti fondi ovvero hanno una partecipazione agli utili superiore al 50 (cinquanta) % in dette società o enti; oppure

- siano disponenti o beneficiari di trust, i quali detengono, a loro volta, più dei due terzi delle quote di partecipazione nei predetti fondi.

- i fondi «familiari», come sopra definiti, sono soggetti all'imposta sostitutiva dell'1 (uno)% , salvo che le quote siano relative a:
  - imprese commerciali residenti;
  - stabilii organizzazioni in Italia di soggetti non residenti.

Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo, ove applicabili, sono a titolo definitivo. Nel seguito si riportano alcune tipologie di proventi soggette al prelievo alla fonte e relative aliquote.

- Interessi e altri proventi delle obbligazioni e titoli similari emessi da società con azioni non negoziate nei mercati regolamentati italiani (art. 26, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 [di seguito il “D.P.R. n. 600/1973”]): ritenuta del 12,5 (dodici/5) % ovvero del 27 (ventisette) %. L'aliquota del 12,5 (dodici/5) % è applicabile ai proventi derivanti dalle obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a dicitrissimo mesi, e per le cambiabili finanziarie.

- Proventi delle cambiabili finanziarie (art. 26, comma 1, del D.P.R. n. 600/1973): ritenuta del 12,5 (dodici/5) %.

- Proventi dei titoli atipici (art. 5 del Decreto Legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito con modificazioni dalla Legge 25 novembre 1983, n. 649): ritenuta del 27 (ventisette) %.

Sono invece esclusi dal prelievo alla fonte i seguenti redditi e proventi:

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del D.Lgs. n. 239/1996;

- dividendi corrisposti dalle società;

- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;

- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;

- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 (dicitrissimo) mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;

- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli Stati membri dell’UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;


8.3 Ai sensi dell’art. 8 del D.L. n. 351/2001, la SGR è soggetto passivo di IVA relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR e degli altri fondi immobiliari gestiti, mentre la liquidazione ed il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i fondi dalla stessa gestiti. Il suddetto art. 8 prevede inoltre alcune agevolazioni in relazione ai crediti IVA generatisi in capo al Fondo. Con specifico riferimento alle modalità di recupero dell'imposta pagata sugli acquisti, è previsto che i rimborsti dell'IVA si provvede entro e non oltre sei mesi, senza presentazione delle garanzie previste dall'art. 38-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

1 Tuttavia, se i titoli indicati in testo sono emessi da società o enti, diversi dalle banche, il cui capitale è rappresentato da azioni non negoziate in mercati regolamentati degli Stati membri dell’Unione europea e degli Stati aderenti all’Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al D.M. 4 settembre 1996, emanato in attuazione dell’art. 11, co. 4, lett. c), del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239 (di seguito il “D.Lgs. n. 239/1996”) ovvero da quote, l'aliquota del 12,5 (dodici/5) % si applica a condizione che, al momento di emissione, il tasso di rendimento effettivo non sia superiore:

a) al doppio del tasso ufficiale di riferimento, per le obbligazioni ed i titoli similari negoziati in mercati regolamentati degli Stati membri dell’Unione europea e degli Stati aderenti all’Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella predetta lista o collegati mediante offerta al pubblico ai sensi della disciplina vigente al momento di emissione;

b) al tasso ufficiale di riferimento aumentato di due terzi, per le obbligazioni e titoli similari diversi dai precedenti.

Qualora il rimborso delle obbligazioni e dei titoli similari con scadenza non inferiore a dicitrissimo mesi, abbia luogo prima di tale scadenza, sugli interessi e altri proventi maturati fino al momento dell'anticipato rimborso è dovuta dall'emittente una somma pari al 20 (venti) %. 

Pagina 19 di 30
8.4 Il Ministero dell'economia e delle finanze, con decreto del 25 maggio 2007, ha introdotto con decorrenza 1° ottobre 2007 l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile ("reverse charge") per talune operazioni di cessione di fabbricati strumentali. Attraverso l'applicazione del citato meccanismo, l'imposta sul valore aggiunto, invece di essere addebitata in fattura al cessionario dal cedente che la riscuote e la versa all'erario, è applicata direttamente dal cessionario. Il reverse charge, infatti, impone al cessionario l'obbligo di integrare la fattura emessa dal cedente con l'indicazione dell'imposta e di annotarla sia nel registro delle fatture emesse sia nel registro degli acquisti; tale duplice annotazione consente, in sede di liquidazione del tributo, la compensazione dell'imposta a debito con quella a credito, sempreché non sussistano limitazioni al diritto della detrazione dell'IVA.

Restano invece soggette alle ordinarie regole di applicazione dell'imposta le cessioni di fabbricati strumentali effettuate – ad esempio – da imprese di costruzione, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero, entro 4 (quattro) anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, nonché le cessioni di fabbricati abitativi soggette all'imposta. L'applicazione del "reverse charge" è stata infine modificata, con effetto 1° marzo 2008, dalla legge Finanziaria, la quale all'art. 1, comma 156, prevede che anche le cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti IVA con limitato diritto alla detrazione (pro rata di detratabilità pari o inferiore al 25%) sono soggette al meccanismo dell'inversione contabile.

8.5 La SGR assolve, per conto del Fondo, gli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'ICI dovuta in riferimento agli immobili posseduti.

**Trattamento fiscale dei partecipanti al Fondo**

8.6 Persone fisiche

Dalla partecipazione al Fondo possono derivare proventi:

a) distribuiti dalla SGR, anche in occasione del riscatto delle quote a scadenza;

b) per effetto della cessione dei titoli partecipativi (plusvalenze).

I predetti proventi, ove siano percepiti dalle persone fisiche (ovvero dagli enti non commerciali, dalle società semplici e dai soggetti esentivi o esclusi dall'IRES), sono soggetti ad un prelievo alla fonte a titolo definitivo (imposta sostitutiva o ritenuta d'imposta, a seconda della tipologia dei proventi che derivano dall'investimento). Ne consegue che tali proventi non devono essere ulteriormente assoggettati ad imposizione, né evidenziati nella dichiarazione dei redditi (modello UNICO).

Con riferimento ai proventi di cui al punto sub a), la manovra d’estate 2008, approvata con il Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (di seguito il "D.L. n.112/2008") ha previsto l’incremento della ritenuta dal 12,5 (dodici/5)% al 20(venti)%.

Non muta invece l'imposta sostitutiva del 12,5 (dodici/5)% prevista per le plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote dei Fondi immobiliari di cui al punto sub b).

Con riguardo, invece, ai Fondi a ristretta base partecipativa e a quelli familiari di cui al precedente paragrafo 8.2, l'imposta sostitutiva è applicabile con l'aliquota del 20 (venti) %.

Nel caso in cui gli investitori conferiscano agli intermediari finanziari (banche, SIM etc.) l’incarico di amministrare ovvero di gestire il proprio portafoglio titoli e immettano in tali portafogli quote di Fondi Immobiliari, le modalità di tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione delle predette quote differiscono a seconda del rapporto instaurato con l’intermediario. Con riferimento ai rapporti di custodia e amministrazione (cd. “risparmio amministrato”), le plusvalenze continuano ad essere soggette all'imposta sostitutiva del 12,5 (dodici/5)% al momento della cessione delle quote.

A decorrere dal 22 agosto 2008, l'imposta sostitutiva è del 20 (venti) % unicamente per le plusvalenze derivanti dalla cessione di quote dei Fondi a ristretta base partecipativa o di quelli familiari.

Nell’ipotesi in cui l’investitore abbia (precedentemente) realizzato delle minusvalenze in relazione a cessione di altri titoli anch’essi detenuti nell’ambito del medesimo rapporto, tali plusvalenze sarebbero tassate al 12,5 (dodici/5) % (ovvero 20 (venti) %) solo per la parte che eccede le minusvalenze riportate.

**Esempio. 1 Determinazione della base imponibile nel "risparmio amministrato"**

| Plusvalenza da cessione quote Fondi Immobiliari | € 150.000,00 (centocinquantamila/00) |
| Minusvalenze | € (100.000,00) (centomila/00) |
| Base imponibile | € 50.000 (cinquantamila/00) |
| Imposta sostitutiva 12,5% [ovvero 20%] | € 6.250,00 (seimiladuecentocinquanta/00) |
| [ovvero € 10.000,00 (diecimila/00)] |
Quanto invece ai rapporti di gestione (cd. “risparmio gestito”), l’imposta sostitutiva del 12,5 (dodici/5) % è applicata annualmente sul risultato complessivo della gestione.

La peculiarità di tale regime è rappresentata dalla circostanza che le plusvalenze rilevanti sono sia quelle realizzate per effetto della cessione delle quote, sia quelle maturate, quelle cioè generate dal diverso valore delle quote alla fine dell’anno rispetto a quello attribuito all’inizio dello stesso periodo.

Inoltre, tali plusvalenze (ovvero minusvalenze) non sono soggette autonomamente a tassazione: esse si sommano algebricamente a tutte le plusvalenze e minusvalenze realizzate e maturate nell’anno con riferimento agli altri titoli compresi nella gestione. Il risultato complessivo, se positivo, è soggetto all’imposta sostitutiva del 12,5 (dodici/5) %, ovvero è riportabile a nuovo, se negativo.

Le plusvalenze maturate e realizzate relative alle quote di partecipazione in fondi a ristretta base partecipativa o familiari immesse in gestioni individuali di portafoglio (per le quali sia stata esercitata l’opzione per il «risparmio gestito» di cui all’art. 7 del Decreto Legislativo 21 novembre 1997, n. 461) devono essere scorporate dal risultato maturato di gestione e assoggettate in via separata all’imposta sostitutiva nella misura del 20%, nel periodo d’imposta in cui esse sono realizzate.

Le eventuali minusvalenze maturate, invece, concorreranno a formare il risultato della gestione soggetto ad imposta sostitutiva nella misura del 12,5%.

Tabella riepilogativa della fiscalità dei fondi immobiliari e dei partecipanti

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tipologia di Fondo</th>
<th>- Fondi Familiari con meno di 10 partecipanti</th>
<th>Altri Fondi immobiliari</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Imposte sul patrimonio del Fondo</td>
<td>1%</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>Imposte sui proventi percepiti dai partecipanti</td>
<td>20%</td>
<td>20%</td>
</tr>
<tr>
<td>Imposte sulle plusvalenze dalla cessione delle quote del Fondo</td>
<td>20%</td>
<td>12,5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

La nuova normativa prevede una disciplina transitoria che nel caso di rimborso delle quote di partecipazione, consente l’applicazione della ritenuta con l’aliquota del 12,5% (in luogo del 20%) per la quota dei proventi riferibili agli anni precedenti il 2008: l’aliquota del 12,50% si applica fino a concorrenza della differenza positiva tra il valore risultante dall’ultimo rendiconto periodico redatto...e il costo di sottoscrizione o d’acquisto (comma 21-bis dell’art. 82 del D.L. n. 112/2008 » ).

8.7 Partecipazioni assunte nell’esercizio di attività d’impresa.

Anche per le società di capitali e di persone (escluse le società semplici), nonché gli imprenditori individuali che detengono le quote nell’esercizio di attività d’impresa e le stabilisorgenti di reddito, il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 ha previsto l’incremento dell’aliquota del 12,5 (dodici/5) % al 20 (venti) % sui proventi distribuiti dalle SGR.

Tuttavia, per tali soggetti la predetta ritenuta alla fonte è prevista a titolo di acconto: il relativo provento concorre quindi alla formazione del proprio reddito d’impresa soggetto alle ordinarie imposte sui redditi, con il diritto di scomputare la ritenuta subita.

Nella sostanza, per i predetti soggetti i redditi non residenti soggetti alla predetta ritenuta alla fonte sono esclusi dall’imposta sostitutiva la plusvalenze realizzate mediante cessione delle quote, che sono comunque tassate in maniera ordinaria nell’ambito del reddito d’impresa.

8.8 Soggetti non residenti (comprese le imprese estere senza stabile organizzazione in Italia)

I proventi percepiti e le plusvalenze realizzate mediante cessione o rimborso di quote da parte dei soggetti residenti nei Paesi indicati nel Decreto emanato ai sensi dell’art. 168-bis del Tuir (cosiddetta white list) continuano ad essere esclusi dall’imposizione.

Per gli altri soggetti non residenti, invece, l’imposta sostitutiva sulle plusvalenze rimane immutata (12,5 (dodici/5) %), mentre la ritenuta alla fonte a titolo d’imposta sui proventi percepiti dalla SGR sale dal 12,5 (dodici/5) % al 20 (venti) %.
L’esenzione prevista per i soggetti residenti in Paesi compresi nella white list è soggetta ad una limitazione. L’art. 73, comma 5-querter del Tuir contiene una norma antielusiva diretta ad evitare la creazione di strutture estere ad hoc per beneficiare della predetta esenzione.

Secondo la disposizione richiamata si considerano residenti nel territorio dello Stato, salvo prova contraria, anche le società o gli enti esteri:

- il cui patrimonio sia investito in misura prevalente in quote di fondi di investimento immobiliare; e
- controllati direttamente o indirettamente, per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, da soggetti residenti in Italia

8.9 L’art. 2 del Decreto Legge 3 ottobre 2006, n. 262 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286 – e successivamente modificato dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 – ha ripristinato l’imposta sulle successioni e donazioni rispettivamente sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte e sulle donazioni o altre liberalità tra vivi.

Pertanto, nel caso in cui le quote di partecipazione al fondo immobiliare siano oggetto di donazione o di altra liberalità tra vivi, l’intero valore delle quote concorre alla formazione dell’imponibile ai fini del calcolo dell’imposta di donazione.

Il valore da assoggettare ad imposta di donazione coincide con il valore risultante dalle pubblicazioni fatte o dai prospetti redatti a norma di legge o regolamento alla data in cui producono effetti i relativi atti di disposizione.

Nell’ipotesi in cui le quote di partecipazione al fondo siano oggetto di successione ereditaria, concorre alla formazione della base imponibile ai fini del calcolo del tributo successori la differenza tra il valore delle quote del fondo, determinato come indicato nel paragrafo precedente, e l’importo corrispondente al valore dei titoli, comprensivi dei relativi frutti maturati e non riscossi, emessi o garantiti dalla Stato o ad essi assimilati, detenuti dal fondo alla data di apertura della successione. A tal fine la SGR fornirà indicazioni utili circa la composizione del patrimonio del Fondo.

D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

9 Partecipazione al Fondo

Modalità di partecipazione

9.1 La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote del Fondo, ovvero tramite l’acquisto, a qualsiasi titolo, delle quote stesse. A seguito dell’ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione su un mercato regolamentato, l’acquisto delle medesime potrà altresì avvenire nel mercato di negoziazione.

Mezzi di pagamento

9.2 I mezzi di pagamento previsti per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono dettagliatamente indicati nel Modulo di Sottoscrizione.

Quote del Fondo

9.3 Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Le quote del Fondo non sono rappresentate da certificati fisici e sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213. Esse sono, quindi, accentrato presso la Monte Titoli S.p.A; pertanto, l’esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle medesime da parte di ciascun partecipante al Fondo potrà avvenire esclusivamente per il tramite dell’intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi degli artt. 85 e ss. del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione.

9.4 La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all’eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché ad ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l’importo da attribuire alla SGR. Ciascuna quota attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell’Assemblea, in conformità a quanto previsto nell’art. 15 del Regolamento di gestione.
10 Modalità di sottoscrizione delle quote

Le informazioni relative all’ammontare minimo di sottoscrizione, nonché al periodo valido per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono riportate nella Sezione A), paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto d’offerta.

**Modalità di sottoscrizione**

10.1 La sottoscrizione delle quote avviene, in occasione delle riaperture semestrali delle sottoscrizioni – al 1° maggio e al 1° ottobre di ogni anno – esclusivamente mediante compilazione e firma dell’apposito Modulo di Sottoscrizione, che costituisce parte integrante e necessaria del presente Prospetto d’offerta, e contiene, tra l’altro, l’impegno del sottoscrittore a versare, con le modalità previste nel modulo stesso, il controvalore in denaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, riportato nella Sezione A), paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto d’offerta. In caso di mancato buon fine del pagamento, ovvero di inadempienza all’impegno assunto entro il termine previsto, la SGR si riserva di esercitare le necessarie procedure di recupero, giudiziali ed extragiudiziali.

Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di richiamo degli impegni da parte della SGR si fa rinvio all’art. 29 del Regolamento di gestione.

**Recesso**

10.2 Ai sensi dell’art. 30, comma 6 del TUF, l’efficacia delle sottoscrizioni avvenute in luogo diverso dalla sede legale o dalle dipendenze della SGR o dei soggetti incaricati del collocamento è sospesa per la durata di 7 (sette) giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell’investitore. Entro detto termine l’investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, in conformità a quanto previsto nell’art. 24 del Regolamento di gestione.

**Aumento del valore dell’emissione**

10.3 Qualora l’ammontare delle domande di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte, la SGR potrà deliberare di aumentare il valore complessivo dell’emissione. Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell’art. 25 del Regolamento di gestione.

**Criteri di riparto**

10.4 Qualora l’ammontare delle domande di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte e la SGR non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell’emissione secondo quanto descritto al precedente paragrafo 10.3, si procederà al riparto assegnando una quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l’ordine cronologico di ricezione delle domande e, per il residuo valore dell’offerta da suddividere fra i sottoscrittori, assegnando a ciascun sottoscrittore un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detraendo il valore della quota già assegnata (in caso di importi fracionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all’unità di quota inferiore). Le eventuali rimanenze saranno assegnate ai sottoscrittori in base all’ordine cronologico di ricezione delle domande. Si fa in ogni caso rinvio alle previsioni al riguardo contenute nell’art. 25 del Regolamento di gestione.

**Conferma dell’investimento**

10.5 A fronte di ogni sottoscrizione la SGR provvederà ad inviare ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una lettera di conferma dell’investimento contenente la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR, la data di ricevimento del mezzo di pagamento da parte della banca depositaria, l’importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione, l’importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri, il numero delle quote attribuite.

11 Modalità e termini di rimborso delle quote

**Diritto al rimborso**

11.1 In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo indicata alla Sezione A), paragrafo 3.5 della Parte I del presente Prospetto d’offerta.

Il rimborso potrà, altresì, avvenire in tutto o in parte, in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, alle scadenze predeterminate individuate nell’art. 30 del Regolamento di gestione, secondo le modalità e nei limiti più specificamente descritti al successivo paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto d’offerta.
La SGR si è riservata, inoltre, la facoltà di effettuare, nell’interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, in conformità a quanto previsto nell’art. 31 del Regolamento di gestione.

Modalità e termini di effettuazione dei rimborsi

11.2 La SGR provvede al rimborso delle quote al termine della procedura di liquidazione del Fondo che si conclude entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, del periodo di grazia eventualmente concesso, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.

11.3 Ove lo smobilizzo degli investimenti non sia stato completato entro il termine di durata del Fondo, la SGR potrà richiedere alla Banca d’Italia, nell’interesse dei partecipanti, la concessione di un periodo di grazia per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote, non superiore a 3 (tre) anni, ovvero al più ampio termine concesso dalla normativa vigente.

11.4 Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di rimborso, nonché dell’eventuale proroga della durata del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”. Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Si rinvia, in ogni caso, ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto d’offerta per le modalità e l’oggetto dell’informativa ai partecipanti. Le informazioni relative agli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al Fondo sono riportate nei precedenti alla Sezione C), paragrafo 6 della Parte I del presente Prospetto d’offerta.

12 Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote

12.1 In conformità a quanto previsto dall’art. 29 del Regolamento di gestione, a partire dal primo semestre 2006 e sino al 31 dicembre 2016, la SGR procederà, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR. La SGR non potrà, in ogni caso, dar luogo ad emissioni di quote del Fondo successive alla prima, qualora le operazioni relative alle precedenti emissioni non si siano regolarmente concluse e non sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.

12.2 La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall’avente diritto, presentata o inviata alla SGR direttamente, ovvero per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento. A tal fine, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli standard predisposti dalla SGR, disponibili presso la sede della SGR e dei soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere una domanda che dovrà almeno contenere le generalità del richiedente, il numero delle quote di cui si richiede il rimborso, i dati relativi al conto corrente sul quale la SGR dovrà corrispondere l’importo rimborso a mezzo bonifico bancario. Al riguardo, si precisa che la domanda di rimborso dovrà in ogni caso essere accompagnata dall’attestazione di indisponibilità delle quote da rimborsare sino alla conclusione della procedure di rimborso, rilasciata dall’intermediario incaricato.

12.3 La riapertura delle sottoscrizioni ed il contestuale avvio delle operazioni di rimborso anticipato, avverrà al 1° maggio ed al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell’undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale. Il periodo entro il quale sarà possibile sottoscrivere le quote del Fondo e/o richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute sarà pari a 2 (due) mesi per le operazioni aperte il 1° maggio e a 3 (tre) mesi per quelle aperte al 1° ottobre. Resta salva la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.

12.4 In occasione dei rimborsi anticipati, il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.

12.5 Il valore unitario della quota che sarà assunto a riferimento per le sottoscrizioni in sede di emissione di quote successive alla prima, nonché per il calcolo dell’importo da rimborsare a fronte delle richieste (di seguito il “Valore di Riferimento”), sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno, per le sottoscrizioni e per le operazioni di rimborso aperte al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre, per quelle aperte al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.
12.6 Entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, gli investitori potranno tuttavia rinunciare alla sottoscrizione e/o al rimborso nell’ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette) % rispetto all’ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

**Sospensione dei rimborsi**

12.7 Le richieste di rimborso anticipato vengono soddisfatte dalla SGR nei limiti delle somme rivenienti dalle nuove sottoscrizioni. La SGR potrà, inoltre, finanziare le operazioni di rimborso anticipato delle quote, assumendo prestiti di durata temporanea sino ad un ammontare non superiore al 10 (dieci) % del valore del Fondo medesimo, nel rispetto della vigente normativa e dei limiti indicati nella Sezione A), paragrafo 3.7, lettera c) della Parte I del presente prospetto d’offerta. Come indicato nel paragrafo da ultimo citato, la possibilità per la SGR di assumere prestiti per finanziare le operazioni di rimborso è subordinata alla preventiva verifica da parte della SGR stessa che gli oneri connessi a tali finanziamenti trovino totale copertura negli importi acquisiti al Fondo a fronte dell’onere di “uscita”, di cui alla Sezione C), paragrafo 6.4 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. Nell’ipotesi in cui non sia possibile soddisfare integralmente le richieste di rimborso pervenute, la SGR procederà:

a) al rimborso di una quota del Fondo per ciascuna richiesta, secondo l’ordine cronologico di ricezione delle richieste;

b) nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già rimborsata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all’unità di quota inferiore;

c) al rimborso ai richiedenti delle ulteriori eventuali rimanenze in base all’ordine cronologico di ricezione delle richieste.

La SGR provvederà, inoltre, a sospendere il rimborso delle quote residue fino alla successiva riapertura. Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi saranno rimborsate dalla SGR con precedenza rispetto alle richieste di rimborso successivamente pervenute a Fondo. In tal caso, il rimborso delle quote residue avverrà in base al Valore di Riferimento aggiornato, rilevante per le emissioni successive e i rimborsi anticipati che avvengono nel periodo di corso al momento del pagamento. La decisione di procedere alla sospensione dei rimborsi sarà comunicata individualmente ai richiedenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento. In tal caso, i richiedenti potranno comunicare alla SGR, anche per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento, la propria rinuncia ad ottenere il rimborso limitatamente alle quote non rimborsate, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di comunicazione della sospensione.

12.8 Al fine di consentire in ogni caso la proficua continuazione dell’attività di gestione ed in particolare la corretta diversificazione del profilo di rischio–rendimento del Fondo, qualora l’integrale esecuzione delle richieste di rimborso anticipato comporti la riduzione del valore patrimoniale complessivo del Fondo al di sotto dell’importo minimo del Fondo stesso (euro 100.000.000,00 (centomilioni/00)) come definito nell’art. 3 del Regolamento di gestione, la SGR procederà ai rimborsi anticipati esclusivamente fino a che il Fondo, tenuto conto dell’ammontare delle nuove richieste di sottoscrizione, abbia raggiunto il predetto importo minimo. In tal caso i rimborsi verranno effettuati proporzionalmente, applicando i criteri di riparto di cui al paragrafo precedente.

12.9 Nei due grafici che seguono è rappresentata la tempestica di riferimento per le richieste di sottoscrizione e di rimborso, nonché per le eventuali rinunce, relativa alle riaperture delle sottoscrizioni che avvengono, rispettivamente, al 1° maggio ed al 1° ottobre di ciascun anno. Nel caso in cui i termini sopra indicati ricorrano in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.
Nel caso in cui i termini sopra indicati ricorrano in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.
12.10 Le informazioni relative agli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al Fondo sono riportate alla Sezione C), paragrafo 6 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di emissione successiva alla prima e di rimborso anticipato di quote del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Si rinvia ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto d’offerta per le modalità e l’oggetto dell’informativa ai partecipanti. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di svolgimento delle emissioni successive e dei rimborsi anticipati si rinvia, in ogni caso, agli artt. 29 e 30 del Regolamento di gestione, nonché alla Parte II del presente Prospetto d’offerta.

E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

13 Valorizzazione dell’investimento

13.1 Il valore unitario della quota del Fondo è calcolato dividendo il valore complessivo netto del Fondo per il numero delle quote del Fondo in circolazione. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, il 3 marzo e il 1° agosto, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". La pubblicazione del valore unitario della quota può tuttavia essere rinviata ad un momento successivo in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali circostanze, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della quota.

14 Ammissione alle negoziazioni del Fondo

Istanza di ammissione

14.1 In conformità a quanto previsto dall’art. 5 del D.M. n. 228/99, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 27 febbraio 2007 di richiedere a Borsa Italiana l’ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione sul MTF. A tal fine, in data 29 marzo 2007, la SGR ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza. Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d’offerta, l’istruttoria relativa all’ammissione a quotazione è ancora in corso.

Liquidazione dell’investimento

14.2 A quotazione avvenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo o le scadenze predeterminate per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L’effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Obblighi informativi

14.3 A seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, sarà tenuta a fornire informativa al mercato in ordine all’operatività del Fondo stesso, con i contenuti e le modalità stabilite dalla Consob. La SGR sarà altresì tenuta a trasmettere alla Borsa Italiana un apposito comunicato concernente i documenti e le informazioni previste dall’art. 3, comma 5-bis, D.M. n. 228/99.

14.4 A partire dal momento della quotazione, ulteriori e specifiche informazioni saranno disponibili nel paragrafo 3 della Parte II del presente Prospetto d’offerta.

15 Informativa ai partecipanti

15.1 La SGR provvede a mettere a disposizione dei partecipanti indicazioni sugli eventuali prestiti stipulati per il finanziamento dei rimborsi anticipati, mediante:
   a) deposito presso la sede della SGR e della banca depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di Regione);
   b) inserimento nel sito internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;
   c) pubblicazione di avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" concernente l’avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alle precedenti lettere a) e b).

Le informazioni, gli atti e i documenti inerenti alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.
Per ulteriori informazioni in merito alla documentazione disponibile si rinvia a quanto previsto nell’art. 37 del Regolamento di gestione.

15.2 La SGR mette a disposizione degli investitori, presso la propria sede e presso la sede della banca depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di regione), nonché mediante inserimento nel sito internet della SGR, con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico, i prospetti periodici del Fondo e i dati sul suo rendimento percentuale nel periodo di riferimento. Della disponibilità del prospetto periodico del Fondo è dato avviso sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”, contenente altresì i dati sul rendimento percentuale del Fondo nel periodo di riferimento.

16 Ulteriore informativa disponibile

16.1 Gli interessati potranno richiedere alla SGR l’invio, anche a domicilio, della documentazione di seguito indicata:
   a) copia del Regolamento di gestione;
   b) ultimi documenti contabili del Fondo redatti (rendiconto e relazione semestrale, se successiva).

16.2 La sopra indicata documentazione dovrà essere richiesta per iscritto alla SGR, che ne curerà l’inoltro a stretto giro di posta. L’invio della documentazione è gratuito per i partecipanti al Fondo. Negli altri casi è previsto l’addebito al richiedente delle spese di spedizione. La documentazione potrà essere inviata, ove richiesto dall’investitore, anche in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza, purché le caratteristiche di queste ultime consentano al destinatario dei documenti di acquisirne la disponibilità su supporto duraturo.

16.3 I documenti contabili del Fondo sono altresì disponibili presso la SGR, la banca depositaria e le filiali site nei capoluoghi di regione della medesima.

17 Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o documentazione

17.1 Il recapito della SGR, cui potranno essere inoltrati eventuali esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione è il seguente:
   BNP Paribas REIM SGR p.A.
   Corso Italia n. 15/A, 20122 - Milano.
   Telefono: 02/5833141
   Numero Verde: 800.929.131
   Fax: 02/58331425-39
   Posta elettronica: fondi.immobiliari@bnpparibas.com

Inoltre, le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono disponibili sul sito: www.reim.bnpparibas.it

F) CONFLITTI DI INTERESSE

18 Situazioni di conflitto di interessi

18.1 Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.

18.2 La SGR può:
   a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
   b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
   c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
   d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

Ulteriori informazioni sono contenute nell’art. 12 del Regolamento di gestione.

18.3 Coerentemente con quanto previsto dalla vigente normativa, la SGR ha adottato specifiche misure finalizzate ad identificare e gestire le situazioni di conflitto di interesse che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi gestiti e i partecipanti agli stessi
ovvero tra i clienti della SGR e i fondi e tra i diversi fondi, rilevanti ai fini della normativa tempo per tempo vigente e idonei a danneggiare in modo significativo gli interessi dei clienti.

18.4 La SGR ha adottato una politica di gestione dei conflitti di interesse che tiene in particolare considerazione, oltre che la struttura organizzativa e l’operatività caratteristica della SGR, la struttura e le attività dei soggetti appartenenti al Gruppo, con particolare riguardo alle società del gruppo specializzate nel real estate.

18.5 Di seguito si fornisce una sintetica descrizione dei presidi che la SGR ha implementato al fine di gestire adeguatamente le situazioni di conflitto di interesse identificate.

**Principi deontologici**
Sono stati individuati una serie di principi deontologici destinati a regolare lo svolgimento dei servizi ed attività di investimento e dei servizi accessori. In particolare, la SGR si è dotata di un Codice di Comportamento ed ha predisposto e reso operativi gli opportuni strumenti conoscitivi, applicativi, esplicativi, formativi, di aggiornamento, di informazione e sensibilizzazione per tutti i dipendenti e collaboratori nonché previsto periodiche attività di verifica allo scopo di monitorare il grado di osservanza da parte dei dipendenti e collaboratori delle disposizioni contenute nel Codice.

La SGR ha, inoltre, recepito il Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio adottato da Assogestioni che definisce, in un’ottica di prevenzione e mitigazione delle situazioni di conflitto di interesse, determinati principi di governance, tra cui, in particolare:
- la presenza di un numero sufficiente di amministratori indipendenti nel consiglio di amministrazione della SGR, con il compito specifico di intervenire in tutte le decisioni di investimento riguardanti i patrimoni dei clienti in gestione e di vigilare affinché i clienti non siano esposti a rischi non necessari e diversi da quello puramente finanziario;
- il divieto di cumulo di funzioni, in base al quale i titolari di deleghe presso la SGR non possono ricoprire altre funzioni esecutive nelle altre società del gruppo e nelle società i cui titoli sono presenti nel patrimonio gestito.

**Disposizioni permanenti di controllo**
La SGR, in linea con quanto disposto dal gruppo ed in conformità a quanto disciplinato dalla normativa vigente, ha istituito all’interno della propria struttura una Funzione Compliance la cui missione principale è quella di contribuire a preservare la SGR e il gruppo dal rischio di non conformità del proprio ordinamento organizzativo interno alle norme vigenti, tra cui quelle poste a tutela della prevenzione e gestione dei conflitti di interesse sorti sia tra le diverse attività svolte dalla SGR e dal gruppo, sia con riferimento ai dipendenti ed agli esponenti aziendali.

**Separatezza ed indipendenza funzionale**
Le misure di prevenzione di situazioni "strutturali" di conflitto di interesse comprendono disposizioni permanenti volte ad assicurare la necessaria separatezza organizzativa, operativa, gerarchica, e, ove necessario, anche fisica delle attività.

**Barriere informative**
Al fine di prevenire il verificarsi di situazioni di conflitto di interesse, sono state introdotte specifiche barriere informative (c.d. "chinese wall"), ossia soluzioni organizzative di tipo statico in grado di stabilire una segregazione per comparti delle attività con l’obiettivo di impedire la circolazione delle informazioni confidenziali o privilegiate tra i dipendenti o collaboratori. In particolare, la gestione dei singoli fondi è affidata a distinti Fund Manager, al fine di assicurare che la stessa sia condotta in condizioni di indipendenza ed autonomia operativa.

**Caratteristiche dei fondi gestiti**
I fondi immobiliari istituiti e gestiti dalla SGR hanno ciascuno peculiari caratteristiche con profili tipologici diversi e differenti obiettivi di rischio/rendimento. Ciò consente generalmente di individuare operazioni target diverse per i diversi fondi; tuttavia, alcune operazioni possono essere coerenti con i business plan di due o più fondi. In tal caso, la SGR valuterà le operazioni sulla base delle necessità di investimento di ciascun fondo verificando la liquidità a disposizione ed il contributo che tali operazioni possono dare a ciascun portafoglio dal punto di vista dell’equilibrio di rischio.

18.6 In ogni caso, la SGR vigilà al fine di garantire la massima trasparenza delle decisioni in relazione alle quali possano comunque configurarsi eventuali situazioni di conflitto di interesse derivanti da rapporti con società del gruppo e/o con soci e/o amministratori della SGR, ovvero dalla contestuale gestione di più fondi immobiliari. In tali situazioni, le deliberazioni vengono assunte dal competente organo amministrativo, nel rispetto di principi di correttezza sostanziale e procedurale, assicurando un equo trattamento per il singolo fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. Le delibere
sono assunte previo parere del Consigliere Indipendente e del Collegio Sindacale.

18.7 La SGR individua altresì i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggano con gli interessi gestiti, assicura che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustra nel paragrafo 5 della Parte II del presente Prospetto d’offerta le fonti di reddito e le altre utilità percepite per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

18.8 Laddove le misure adottate dalla SGR non siano sufficienti per assicurare, con ragionevole certezza, che sia evitato il rischio di recare pregiudizio ai fondi gestiti ovvero di nuocere agli interessi dei clienti, la SGR sottopone tale circostanza ai propri organi aziendali ai fini dell’adozione delle deliberazioni necessarie per assicurare comunque l’equo trattamento dei fondi e dei partecipanti agli stessi

Maggiori dettagli sulla politica adottata per la gestione dei conflitti di interesse sono disponibili su richiesta dell’investitore.

G) INCENTIVI

19.1 La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a favore della SGR medesima in relazione alla gestione del Fondo.

19.2 La SGR retrocede ai soggetti collocatori una quota parte delle commissioni di sottoscrizione pagate dall’investitore e delle commissioni di gestione percepite dalla SGR medesima, nella misura indicata nella Sezione C), paragrafi 6.2 e 6.7 della Parte I del presente Prospetto d’offerta. Tale compenso è volto a remunerare il soggetto collocatore per la prestazione del servizio di collocamento delle quote del Fondo e del servizio di consulenza, nonché per le attività di assistenza fornite al cliente, successivamente alla sottoscrizione delle quote del Fondo e per l’intera durata dell’investimento.

19.3 Con riferimento all’investimento effettuato nelle azioni della Société de Placement à Prépondérance Immobiliare à Capital Variable (“SPPICAV”) di diritto francese denominata “Technical Property Fund 1”, a decorrere dall’anno 2009, BNP Paribas REIM (Francia) riconoscerà alla SGR la retrocessione di quota parte delle commissioni di gestione dalla medesima percepite con riferimento alla quota parte del patrimonio del Fondo investito nella SPPICAV. Tali retrocessioni commissionali saranno dalla SGR integralmente accreditate al patrimonio del Fondo.

19.4 In ogni caso, la SGR si impegna ad ottenere dal servizio svolto il miglior risultato possibile indipendentemente dall’esistenza di tali accordi.

H) RECLAMI

20.1 Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la SGR, il cliente potrà inviare, tramite lettera raccomandata a.r., un reclamo motivato all’ufficio reclami della stessa presso il seguente indirizzo: Corso Italia 15/A, 20122 Milano.

20.2 In conformità a quanto previsto dall’art. 17, comma 1, del Regolamento Congiunto, la SGR provvederà a riscontrare il reclamo pervenuto inviando una risposta scritta entro 30 giorni dalla data di ricevimento del reclamo medesimo.
Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL’OFFERTA, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI EFFETTIVI DEL FONDO

A) INFORMAZIONI SULL’OFFERTA, EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E AMMISSIONE ALLE QUOTAZIONI

1. Informazioni specifiche sull’offerta

1.1 Nel corso del 2010 le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1° maggio 2010 al 30 giugno 2010 e dal 1° ottobre 2010 al 31 dicembre 2010, salvo in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.

1.2 Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, per l’emissione di quote dal 1° maggio al 30 giugno 2010, un ammontare compreso fra euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) e 15.000.000,00 (quindicimilioni/00). L’ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota.

1.3 La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione. La decisione di chiudere anticipatamente il periodo di sottoscrizione sarà comunicata agli investitori mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

1.4 La SGR comunica l’avvenuta chiusura delle sottoscrizioni nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

1.5 La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro delle quote assegnate. La durata del periodo di richiamo degli impegni è di 25 (venticinque) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un’unica soluzione del controvalore delle quote assegnate. Tale periodo decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

2. Informazioni sulle emissioni successive/rimborsi anticipati di quote


2.2 La seguente tabella evidenzia, per ciascun periodo di offerta, il numero di quote collocate e rimborsate ed il controvalore delle quote collocate al netto dei rimborsi effettuati.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Periodo d'offerta</th>
<th>Data di richiamo degli impegni</th>
<th>N. quote collocate (1)</th>
<th>N. quote rimborsate</th>
<th>Valore unitario delle quote (2)</th>
<th>Controvalore quote collocate al netto dei rimborsi (3)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>16 novembre 2004 – 31 marzo 2005</td>
<td>20 aprile 2005</td>
<td>522.800,00</td>
<td>–</td>
<td>€ 250,00</td>
<td>€ 130.700.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>1 maggio 2006 – 30 giugno 2006</td>
<td>11 settembre 2006</td>
<td>207.690,00</td>
<td>10.053</td>
<td>al 30 giugno 2006 € 265,840</td>
<td>€ 52.566.545,04</td>
</tr>
<tr>
<td>1 ottobre 2007 – 31 dicembre 2007</td>
<td>14 aprile 2008</td>
<td>204.427,00</td>
<td>15.557</td>
<td>al 31 dicembre 2007 € 278,931</td>
<td>€ 52.725.086,44</td>
</tr>
<tr>
<td>1° maggio 2008 – 30 giugno 2008</td>
<td>11 settembre 2008</td>
<td>198.081,00</td>
<td>31.490</td>
<td>al 30 giugno 2008 € 282,588</td>
<td>€ 47.165.723,16</td>
</tr>
<tr>
<td>1° maggio 2009 – 30 giugno 2009</td>
<td>10 settembre 2009</td>
<td>54.507,00</td>
<td>43.946</td>
<td>al 30 giugno 2009 € 269,208</td>
<td>€ 2.961.411,836</td>
</tr>
<tr>
<td>1° ottobre 2009 – 31 dicembre 2009</td>
<td>12 aprile 2010</td>
<td>24.895,00</td>
<td>44.702</td>
<td>al 31 dicembre 2009 € 262,552</td>
<td>€ -5.083.001,469</td>
</tr>
</tbody>
</table>

(1) Il dato è comprensivo delle quote sottoscritte dalla SGR.
(2) Il valore delle quote è espresso al netto del provento, ove distribuito, relativo al semestre di riferimento.
(3) L’importo è comprensivo dell’onere di “uscita” anticipato corrisposto dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate.
2.3 Per far fronte all’integrale soddisfacimento delle richieste di rimborso anticipato pervenute nel corso del periodo di offerta 1° ottobre 2009 – 31 dicembre 2009, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di impiegare disponibilità liquide del Fondo per un importo pari ad euro 5.083.001,469 (cinquemilioniottantatremilauno/469), equivalente al controvalore delle richieste di rimborso eccedenti l’ammontare delle nuove sottoscrizioni. L’utilizzo di tale liquidità è avvenuto nel rispetto delle programmate esigenze gestionali del Fondo, come risultanti dal business plan. L’importo impiegato per far fronte alle richieste di rimborso anticipato è stato considerato quale prestito assunto dal Fondo, i cui oneri troveranno integrale copertura negli importi acquisiti dal Fondo a titolo di commissioni di uscita. L’importo utilizzato è stato in ogni caso inferiore al 10 % del valore del Fondo.

2.4 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo, il patrimonio del Fondo, comprensivo degli oneri di “uscita” anticipata corrisposti dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate, ammonta ad euro 392.548.897,531 (trecentonovantaduemilionicinquecentoquarantottomilaottocentonovantasette/531) suddiviso in 1.494.684 (unmilionequattrotrecentonovantaquattromilaottocento) quote.

2.5 In conformità a quanto previsto dall’art. 29 del Regolamento di gestione, la SGR procede, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR e comunicato al mercato e ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”.

2.6 La SGR non potrà, in ogni caso, dar luogo ad emissioni di quote del Fondo successive alla prima, qualora le operazioni relative alle precedenti emissioni non si siano regolarmente concluse e non sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.

2.7 Il valore unitario della quota rilevante per le sottoscrizioni, nonché per il calcolo dell’importo da rimborsare (il “Valore di Riferimento”), sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2009 per le sottoscrizioni e le richieste di rimborso effettuate dal 1° maggio 2009 al 30 giugno 2009 e dal rendiconto annuale al 31 dicembre 2009 per quelle effettuate dal 1° ottobre 2009 al 31 dicembre 2009, al netto in tale ultimo caso dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

2.8 Entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, gli investitori potranno rinunciare alla sottoscrizione e/o alla richiesta di rimborso, nell’ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette) per cento rispetto all’ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

3. Informazioni sull’ammissione alle negoziazioni

3.1 Le informazioni relative alla quotazione richieste dalla presente sezione del Prospetto d’offerta saranno disponibili solo a seguito dell’ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato.
B) Informazioni sul Fondo

4. Composizione del patrimonio del Fondo ed informazioni sulla gestione

4.1 Al 31 dicembre 2009, data di riferimento dell’ultimo rendiconto contabile disponibile, il valore complessivo netto del Fondo, era pari ad euro 397.631.899,00 (trecentonovantasettemilioniseicentotrentunomilaottocentonovantanove/00). Il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.514.491 (unmilionecinquecentoquattordicimilaquattrocentonovantuno) quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,000 (duecentocinquanta/000). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 262,552 (duecentosessantadue/552).

4.2 Alla medesima data, il totale delle attività del Fondo era pari ad euro 523.427.900,00 (cinquecentoventitremilioniquattrocentoventisettemilanovecento/00). Di seguito si rappresenta schematicamente la composizione del Fondo al 31 dicembre 2009.

Il grafico sopra riportato rappresenta la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2009 e tiene conto del risultato dell’apertura nel periodo dal 1° ottobre 2009 al 31 dicembre 2009.

4.3 Dalla sua costituzione e fino al 31 dicembre 2009, data di riferimento dell’ultimo rendiconto contabile disponibile, il Fondo aveva effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari.
In data 17 dicembre 2009 è stata finalizzata l’acquisizione di un immobile ad uso commerciale sito in Ferrara interamente locato alla società Edil Future S.r.l., di proprietà del Fondo, ed utilizzato da Media Market S.p.A., per un totale di euro 8.618.750,00 (ottomilioniseicentodiciottomilaottocentocinquanta/00), al netto IVA. Il valore di mercato al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 8.800.000,00 (ottomilionioottocentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell’immobile.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Ferrara, Via Roffi</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d’uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tasso di occupazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tipologia del contratto di locazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Conduttori</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Importo canoni di locazione su base annua</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Scadenza dei contratti di locazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Incremento % previsto dal contratto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Incidenza dello sfitto sulla superficie</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
In data 30 settembre 2008 è stata finalizzata l’acquisizione di due immobili ad uso uffici siti in Milano e interamente locati a primario gruppo assicurativo, per un totale di euro 52.277.000,00 (cinquantaduemilioniduecentosettantasettemila/00), al netto IVA. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 47.900.000,00 (quarantasettemilioninovecentomila/00). Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

**Immobile Milano, Largo Tazio Nuvolari**

- **Ubicazione**: Milano, Largo Tazio Nuvolari n. 1
- **Caratteristiche**: Immobile ad uso uffici
- **Data di costruzione**: 2001
- **Superficie lorda**: 15.505 mq – 8.443 mq senza aree esterne
- **Destinazione d’uso**: Uffici
- **Stato giuridico**: Piena proprietà
- **Stato urbanistico**: Conforme alla destinazione d’uso
- **Controparte venditrice**: Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR S.p.A. per nome e per conto del Fondo Catullo
- **Costo e data di acquisto**: € 44.800.000,00 – 30 settembre 2008
- **Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni**: 2009: € 0, 2008: € 0, 2007: € 0
- **Tasso di occupazione**: 100%
- **Impianti di riscaldamento e raffreddamento**: Condizionamento con sistema di riscaldamento e raffreddamento centrale
- **Scadenza contratto di locazione**: 17 Dicembre 2012
- **Incidenza dello sfitto sulla superficie**: 0%
- **Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni**: 2009: 0%, 2008: 0%, 2007: 0%
<table>
<thead>
<tr>
<th><strong>Immobile Milano, Via Inverigo</strong></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d'uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
| **Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni** | 2008: € 3.000,00  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| **Tasso di occupazione**        | 100%                         |
| **Tipologia del contratto di locazione** | La durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| **Conduttori**                  | Cattolica Services S.p.A.    |
| **Importo canoni di locazione su base annua** | € 482.000,00  |
| **Scadenza dei contratti di locazione** | 17 Dicembre 2012 |
| **Incremento % previsto dal contratto** | ISTAT |
| **Incidenza dello sfito sulla superficie** | 0%  |
| **Incidenza dello sfito sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni** | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 0% |
In data 15 luglio 2008 è stata finalizzata l’acquisizione di un immobile ad uso commerciale sito in Marcon (Venezia) per un controvalore di euro 9.400.000,00 (novemilioniquattrocentomila/00). Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 9.200.000,00 (novemilioniduecentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Marcon (Ve), Via Mattei</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Marcon (Ve), Via Mattei n. 9</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Immobile ad uso commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>11.720 mq – 4.725 mq. senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d’uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>€9.400.000,00 – 15 luglio 2008</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Lusigest S.p.A.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>2009: €5.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>2008: €0</td>
</tr>
<tr>
<td>2007: €0</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tasso di occupazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>100%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tipologia del contratto di locazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Conduttori</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Edil Future S.r.l. e utilizzato da Unieuro S.p.A e Ovisse</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Importo canoni di locazione su base annua</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>€680.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Scadenza dei contratti di locazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>31 luglio 2014</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Incremento % previsto dal contratto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>ISTAT</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Incidenza dello sfitto sulla superficie</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>2009: 0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2008: 0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2007: 0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
In data 12 dicembre 2007 è stata conclusa un’operazione di investimento avente ad oggetto l’acquisto da parte del Fondo di 5 (cinque) immobili a destinazione commerciale siti in Milano, Erbusco (BS), Parma, Brescia e Cinisello Balsamo (MI), il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell’IVA, è stato pari a circa euro 61.500.000,00 (sessantunomilionicinquecentomila/00). Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 57.000.000,00 (cinquantasettemilioni/00). Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Milano, Via Pitteri</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 0  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| Tasso di occupazione | 100% |
| Tipologia del contratto di locazione | La durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni |
| Conduttori | Media Market S.p.A. |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 767.998,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 31 ottobre 2016 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 0% |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 0% |
### Immobile Erbusco (BS), Via Rovato

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristiche</th>
<th>Immobile ad uso commerciale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>1995</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>4.720 mq - 4.270 mq senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 7.924.000,00 – 12 dicembre 2007</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 0  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| Tasso di occupazione | 100% |
| Typologia del contratto di locazione | La durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni |
| Conduttori | Media Market S.p.A. |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 456.833,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 31 ottobre 2016 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 0% |

### Immobile Parma, P.za Balestrieri

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristiche</th>
<th>Immobile ad uso commerciale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>2001</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>4.301 mq</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 10.548.000,00 – 12 dicembre 2007</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 0  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| Tasso di occupazione | 100% |
| Typologia del contratto di locazione | La durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni |
| Conduttori | Media Market S.p.A. |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 608.109,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 31 ottobre 2016 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 0% |

| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 0% |
### Immobile Brescia, Via Orzinuovi

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristiche</th>
<th>Immobile ad uso commerciale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>1989</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>4.260 mq. – 3.839 mq. senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d'uso</td>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d'uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 7.437.000,00 – 12 dicembre 2007</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
<td>Metro FIM S.p.A.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 0  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| Tasso di occupazione | 100% |
| Tipologia del contratto di locazione | La durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni |
| Conduttori | Media Market S.p.A. |
| Importo canon di locazione su base annua | € 432.181,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 31 ottobre 2016 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |

### Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anno</th>
<th>Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2009</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Immobile Cinisello Balsamo (MI), Viale Fulvio Testi

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristiche</th>
<th>Immobile ad uso commerciale</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>1966</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>11.360 mq. – 7.032 mq. senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d'uso</td>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d'uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 22.366.000,00 – 12 dicembre 2007</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
<td>Media Market S.p.A.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 24.000,00  
2008: € 0  
2007: € 0 |
| Tasso di occupazione | 100% |
| Tipologia del contratto di locazione | La durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni |
| Conduttori | Media Market S.p.A. |
| Importo canon di locazione su base annua | € 1.271.000,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 31 ottobre 2016 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |

### Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni

<table>
<thead>
<tr>
<th>Anno</th>
<th>Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2009</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2008</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
In data 14 settembre 2007 è stato acquistato un immobile sito in Milano, Via Castellanza il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell’IVA, è stato pari ad euro 18.716.200,00 (diciottomilionesettosedicimiladuecento/00). Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 18.600.000,00 (diciottomilioneiseicento/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

### Immobile Milano, Via Castellanza

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristica</th>
<th>Dettagli</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
<td>Milano, via Castellanza n. 11</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
<td>Immobile ad uso uffici</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>1985</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>14.980 mq – 13.047 mq senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
<td>Uffici</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 18.716.200,00 – 14 novembre 2007</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
<td>ARES S.a.s. di ARES MP S.r.l.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 10.191,00  
2008: € 18.000,00  
2007: € 6.200.000,00 |
| Tasso di occupazione                                | 100%     |
| Tipologia del contratto di locazione                | la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                                          | Reply Group |
| Importo canoni di locazione su base annua           | € 1.150.000,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione                 | 31 ottobre 2013 |
| Incremento % previsto dal contratto                 | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie             | 0%       |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 100% fino al 30 ottobre 2007 |
In data 8 giugno 2007 è stato concluso un contratto di acquisto dell’immobile sito in Milano, Via Stephenson, al prezzo complessivo di euro 15.498.500,00 (quindicimilioniquattrocentonovantottomilacinquecento/00) al netto dell’IVA. Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 17.100.000,00 (diciassettemilionicentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Milano, Via Stephenson</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 259.958,00  
2008: € 160.000,00  
2007: € 70.000,00 |
| Tasso di occupazione            | 67%                           |
| Tipologia del contratto di locazione | la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 888.000,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | Secondo semestre 2010 (6,5% delle superfici), secondo semestre 2011 (25,2% delle superfici), secondo semestre 2012 (6,8% delle superfici), secondo semestre 2013 (24,9% delle superfici), primo semestre 2014 (11,4% delle superfici), nel 2015 (11,4% delle superfici), nel 2016 (13,7% delle superfici) |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfittosulla superficie | 33% |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 38%  
2008: 36%  
2007: 31% |
In data 12 aprile 2007 è stata conclusa un’operazione di investimento avente ad oggetto l’acquisto da parte del Fondo di 4 (quattro) immobili ad uso uffici, 1 (uno) dei quali sito in Roma e 3 (tre) in Milano.

Immobile sito in Roma, via Berio n. 91/97, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell’IVA, è stato pari ad euro 12.045.000,00 (dodici milioni quarantacinquemila/00). Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 11.600.000,00 (undici milioni seicentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Roma, Via Berio</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 43.221,00  
2008: € 40.000,00  
2007: € 15.000,00 |
| Tasso di occupazione      | 87,61%                    |
| Tipologia del contratto di locazione | la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni, tranne un contratto che prevede una durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                | principali conduttori: Call&Call S.p.A e Space Engineering S.p.A. |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 637.226,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | Primo semestre 2011 (2,5% delle superfici), secondo semestre 2012 (5,7% delle superfici), secondo semestre 2013 (6,3% delle superfici), primo semestre 2016 (85,4% delle superfici) |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 12,39% |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 49%  
2008: 45%  
2007: 45% |
Immobile sito in Milano, via Ramusio n. 1, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 10.312.500,00 (diecimilioniitrecentododicimilacinquecento/00). Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 12.100.000,00 (dodicimilionicentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th><strong>Ubicazione</strong></th>
<th>Milano, via Ramusio n. 1</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
<td>Immobile ad uso Uffici</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
<td>1985</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
<td>18.167 mq – 15.321 mq senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d'uso</strong></td>
<td>Uffici</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
<td>Conforme alla destinazione d'uso</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
<td>€ 10.312.500,00 - 12 aprile 2007</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
<td>Jupiter 7 s.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| **Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni** | 2009: € 224.792,00  
|                         | 2008: € 151.000,00  
|                         | 2007: € 40.000,00  |
| **Tasso di occupazione** | 94,07%                   |
| **Tipologia del contratto di locazione** | la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| **Conduttori**          | Istituto Europeo di Oncologia e Il Sole 24 ore S.p.A. |
| **Importo canoni di locazione su base annua** | € 722.015,00  |
| **Scadenza dei contratti di locazione** | 31 maggio 2011 e 31 Dicembre 2014  |
| **Incremento % previsto dal contratto** | ISTAT  |
| **Incidenza dello sfito sulla superficie** | 5,93%  |
| **Incidenza dello sfito sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni** | 2009: 11%  
|                         | 2008: 63%  
|                         | 2007: 70%  |
Immobile sito in Milano, via Patecchio n. 2, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 11.795.800,00 (undicimilionisettocinquantacinquemilaottocento/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 12.500.000,00 (dodicimilioncinquecentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Milano, Via Patecchio</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d’uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
| **Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni** | 2009: € 43.512,00  
2008: € 138.000,00  
2007: € 40.000,00 |
| **Tasso di occupazione** | 100% |
| **Tipologia del contratto di locazione** | La durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| **Condottori** | Il Sole 24 ore business media S.r.l. |
| **Importo canoni di locazione su base annua** | € 889.921,00 |
| **Scadenza dei contratti di locazione** | 31 dicembre 2010 – il conduttore ha comunicato formale disdetta |
| **Incremento % previsto dal contratto** | ISTAT |
| **Incidenza dello sfitto sulla superficie** | 0% |
| **Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni** | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 0% |
Immobile sito in Milano, via Gallarate n. 184, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell’IVA, è stato pari ad euro 17.250.000,00 (diciassettemilioniduecentocinquanta mila/00). Il valore di mercato dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 17.200.000,00 (diciassettemilioniduecentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caratteristica</th>
<th>Dettagli</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
<td>Milano, via Gallarate n. 184</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
<td>Immobile ad uso Uffici</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>1968</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>10.676 mq – 8.927 senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
<td>Uffici</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 17.250.000,00 – 12 aprile 2007</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
<td>Cerep Gallarate S.r.l.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 10.725,00  
2008: € 133.000,00  
2007: € 70.000,00 |
| Tasso di occupazione                                | 78%                                           |
| Tipologia del contratto di locazione                | la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                                          | UPIM S.r.l.                                   |
| IMPORTO CANONI DI LOC. SU BASE ANNUA                | € 766.500,00                                  |
| Scadenza dei contratti di locazione                 | il conduttore ha comunicato formale disdetta  |
| Incremento % previsto dal contratto                 | ISTAT                                        |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie             | 22%                                           |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 22%  
2008: 0%  
2007: 0% |
In data 21 dicembre 2006 è stato acquistato ad un controvalore di euro 14.450.000,00 (quattordicimilioniquattrocentocinquanta mila) al netto di IVA, a seguito di procedura competitiva indetta dalla società Redi-co Real Estate S.p.A., proprietaria dello stesso, un immobile ad uso logistico situato in San Giuliano Milanese, interamente locato a primaria società. Il valore di mercato al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 14.800.000,00 (quattordicimilionìottocentomila). Di seguito, viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell’immobile.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile San Giuliano Milanese, via Po</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 95.458,00  
|                                        | 2008: € 114.000,00  
|                                        | 2007: € 350.000,00  |
| Tasso di occupazione                   | 100%                                 |
| Tipologia del contratto di locazione   | La durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                             | Technicolor Milan S.p.A.             |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 1.034.792,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione    | il conduttore ha comunicato formale disdetta |
| Incremento % previsto dal contratto    | ISTAT                               |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 0%                                  |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 0%  
|                                        | 2008: 0%  
|                                        | 2007: 0%  |
In data 29 maggio 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Venezia Lido. Il prezzo di acquisto complessivo delle unità non compravendute, comprensivo degli oneri sostenuti per la ristrutturazione/valorizzazione ed al netto dell’IVA, è stato pari ad euro 13.100.272,00 (tredicimilionicentomiladuecentosettantadue/00). Il valore di mercato al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 12.700.000,00 (dodicimilionisettacentomila/00). L’immobile precedentemente adibito a convento è stato soggetto ad interventi di ristrutturazione svolti direttamente dal venditore, con il rilascio da parte del Comune di Venezia del Certificato di Abitabilità in data 4 novembre 2008. In particolare, sono state realizzate 45 (quarantacinque) unità abitative e relativi posti auto, con un esborso complessivo pari a euro 7.000.000,00 (settemilioni/00). Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione. Nel corso del 2009 sono state finalizzate le cessioni di 2 unità residenzialie di 2 posti auto, per un totale di euro 804.000,00 (ottocentoquattromila/00). Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell’immobile.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Venezia Lido, Via della Droma</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d’uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
In data 27 aprile 2006 è stato concluso un contratto definitivo di acquisto di un immobile ad uso direzionale sito in Milano, Via Grosio. L’immobile, realizzato all’inizio degli anni ’80, è stato acquisito ad un valore complessivo, al netto dell’IVA, pari ad euro 9.250.000,00 (novemilioniduecentocinquantamila/00). Il valore di mercato al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 12.400.000,00 (dodicimilioniquattrocentomila/00). Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell’immobile.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Milano, Via Grosio</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 87.479,00  
2008: € 721.000,00  
2007: € 280.000,00 |
| Tasso di occupazione        | 61%                       |
| Tipologia del contratto di locazione | La durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                  | Conduttore principale: Valassis S.r.l. (44% delle superficilocate) |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 471.156,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 30 novembre 2015 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie | 39% |
| Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 39%  
2008: 46%  
2007: 46% |
In data 24 aprile 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Livorno. Il prezzo di acquisto complessivo, al 31 dicembre 2009, delle unità non compravendute, comprensivo degli oneri sostenuti per la ristrutturazione/valorizzazione ed al netto dell’IVA, è stato pari ad euro 2.643.877,00 (duemilioniseicentoquarantatre mila-ottocentosettantanove/00); il valore di mercato, alla stessa data, era pari ad euro 3.200.000,00 (tremilionesicentomila-otto/00). L’immobile risale agli anni ’60 ed era precedentemente adibito a scuola. A seguito dell’intervento edilizio, svolto da parte del venditore ed ultimato alla fine del 2007, con un esborsocomplessivo pari a euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), sono state realizzate 30 (trenta) unità abitative e relativi box e posti auto e 7 (sette) unità ad uso ufficio. Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione. Nel corso del 1° semestredel 2009 è stata finalizzata la cessione di un postomoto per un corrispettivo di euro 4.000,00 (quattromila/00). Al 31 dicembre 2009, risultavano dismesse 27 unità abitative con rispettivi posti auto e siglato un preliminare di vendita per 1 (una) unità residenziale e 2 (due) posti auto, per un controvalore complessivo di euro 439.000,00 (quattrocentotrantanovemila/00), al netto di IVA; compravendita effettuata nel febbraio 2010. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell’immobile.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobile Livorno, Via Crispi</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ubicazione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Caratteristiche</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Data di costruzione</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Superficie lorda</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Destinazione d’uso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato giuridico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Stato urbanistico</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Costo e data di acquisto</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Controparte venditrice</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>
In data 4 aprile 2006 è stato perfezionato il contratto di acquisto, dalle società del gruppo AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. ed SPE Office S.r.l., dell’intero capitale sociale della Repe Italia 1 S.r.l., società immobiliare proprietaria di 2 (due) edifici, destinati ad uso ufficio, denominati "Athena" ed "Ares", ubicati in Milano. Il prezzo di acquisto della partecipazione è stato pari ad euro 12.356.546,00 (dodicimilioni.seicentocinquantaseimilaquarantasei/00). Il valore degli immobili di proprietà della Repe Italia 1 S.r.l. era pari ad euro 60.100.000,00 (sessantamilioniesemilucretomila/00) e gli stessi sono interamente locati a conduttori di primaria importanza. Nel corso del 2008 gli immobili sono stati ceduti dalla società Repe Italia 1 S.r.l. al Fondo, che è altresì subentrato nel finanziamento ipotecario di euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni/00) già in carico alla stessa società. Il valore del mercato al 31 dicembre 2009 di tali immobili era pari ad euro 69.700.000 (sessantanovemilionesettemila/00). Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche degli immobili.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Immobili Milano, Via Tortona</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ubicazione</td>
</tr>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d'uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni | 2009: € 88.893,00  
2008: € 702.000,00  
2007: € 300.000,00 |
| Tasso di occupazione           | 100% |
| Tipologia del contratto di locazione | la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni |
| Conduttori                     | principale conduttore: Unicredit Real Estate S.p.A. |
| Importo canoni di locazione su base annua | € 3.941.724,00 |
| Scadenza dei contratti di locazione | 9 novembre 2013 |
| Incremento % previsto dal contratto | ISTAT |
| Incidenza dello sfito sulla superficie | 0% |
| Incidenza dello sfito sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni | 2009: 0%  
2008: 0%  
2007: 0% |
In data 18 giugno 2008 è stato perfezionato l’acquisto del 100 (cento) % delle quote della Società immobiliare Edil Future S.r.l., proprietaria di un immobile ad uso commerciale sito in Marcon (Venezia), per un investimento complessivo pari a circa euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00). In data 10 luglio 2008, Edil Future S.r.l. ha ceduto l’immobile al Fondo. Il valore dell’immobile al 31 dicembre 2009 era pari ad euro 7.900.000,00 (settemilioninovecentomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

### Immobile Marcon (Ve), Via Mattei

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ubicazione</th>
<th>Marcon (Ve), Via Mattei n. 5</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Caratteristiche</td>
<td>Immobile ad uso commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Data di costruzione</td>
<td>2008</td>
</tr>
<tr>
<td>Superficie lorda</td>
<td>9.460 mq – 4.380 senza aree esterne</td>
</tr>
<tr>
<td>Destinazione d’uso</td>
<td>Commerciale</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato giuridico</td>
<td>Piena proprietà</td>
</tr>
<tr>
<td>Stato urbanistico</td>
<td>Conforme alla destinazione d’uso</td>
</tr>
<tr>
<td>Costo e data di acquisto</td>
<td>€ 8.100.000,00 – 18 giugno 2008</td>
</tr>
<tr>
<td>Controparte venditrice</td>
<td>Nikolson B.V. (socio di maggioranza)</td>
</tr>
<tr>
<td>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni</td>
<td>Immobile costruito nel 2008</td>
</tr>
<tr>
<td>Tasso di occupazione</td>
<td>100%</td>
</tr>
<tr>
<td>Tipologia del contratto di locazione</td>
<td>la durata dei contratti è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni</td>
</tr>
<tr>
<td>Conduttori</td>
<td>Edilfuture S.r.l., utilizzato da Mondo Convenienza</td>
</tr>
<tr>
<td>Importo canoni di locazione su base annua</td>
<td>€ 525.000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Scadenza dei contratti di locazione</td>
<td>31 Luglio 2014</td>
</tr>
<tr>
<td>Incremento % previsto dal contratto</td>
<td>ISTAT</td>
</tr>
<tr>
<td>Incidenza dello sfito sulla superficie</td>
<td>0%</td>
</tr>
<tr>
<td>Incidenza dello sfito sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni</td>
<td>Immobile costruito nel 2008</td>
</tr>
</tbody>
</table>

In data 24 novembre 2008, il Fondo ha costituito la società di diritto lussemburghese, Dire SARL, mediante il versamento di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di capitale sociale. La società ha ad oggetto l’acquisto, la vendita, la detenzione e la gestione di partecipazioni, anche di controllo, in società lussemburghesi o estere che, a loro volta, hanno quale oggetto esclusivo l’acquisto, la vendita e la locazione, il possesso e la gestione di beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, prevalentemente ad uso non residenziale. La società detiene una partecipazione nella OPCI di diritto francese “Technical Property Fund 1”, le cui caratteristiche sono descritte al successivo paragrafo 4.3.

Alla data del 31 dicembre 2009, il Fondo detiene:
- una partecipazione pari al 9,26 (nove/26) % delle azioni di tale categoria emesse dalla medesima, per un controvalore di euro 8.922.039,00 (ottomilioninovecentoventiduecentotrentanove/00);
- 15.000 (quindicimila) obbligazioni subordinate emesse da EP Finance, società par actions simplifiée di diritto francese interamente controllata da EP1, per un controvalore di euro 7.957.000,00 (settemilioninovecentocinquanta-settemila/00).

EPL SAS è proprietaria, attraverso società dalla medesima controllate, di 6 (sei) immobili ad uso uffici localizzati in Francia, 5 (cinque) nell’area di Parigi e 1 (uno) sito a Marsiglia.

4.4 Dalla costituzione del Fondo al 31 dicembre 2009 il Fondo ha effettuato i seguenti investimenti in Organismi d’Investimento Collettivo del Risparmio e limited partnership immobiliari:
- in data 23 dicembre 2008, il Fondo ha acquisito dal Fondo “Portfolio Immobiliare Crescita”, istituito e gestito dalla SGR, 215 quote della limited partnership di diritto inglese denominata “Rockspring Pan European Property Limited Partnership”, al prezzo di acquisto provvisorio di euro 22.638.210,00 (ventiduemilioniseicentotrentottomiladuecentodiecimila/00). Nel corso del 1° semestre del 2009 è stato effettuato l’aggiustamento del prezzo corrisposto che ha portato ad una riduzione del prezzo di euro 2.433.155,00 (duemilioniquattrocentotrentatremilacinquantacinque/00). Pertanto; il prezzo
complessivo di acquisto risulta pari ad euro 20.205.055,00 (ventimilioniDuecentocinquemilacinquantacinque/00). Rockspring Pan European Property Limited Partnership ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale;

- in data 24 novembre 2008 il Fondo ha sottoscritto, per il tramite della società lussemburghese DIRE Sarl, azioni della Société de Placement a Prépondérance Immobilière à Capital Variable (“SPPICAV”) di diritto francese denominata “Technical Property Fund 1”, il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili a reddito situati in Francia, principalmente utilizzati come uffici e centrali telefoniche e prevalentemente locati a società del gruppo France Telecom. L’investimento in azioni della predetta società ammonta complessivamente ad euro 33.000.000,00 (trentatremilioni/00), interamente versati;

- in data 19 agosto 2008 il Fondo ha sottoscritto quote del fondo immobiliare di tipo chiuso denominato “Umbria - Comparto Monteluce” gestito dalla Società medesima, il cui scopo è rappresentato dallo sviluppo e dismissione di immobili ad uso residenziale per un controvalore complessivo pari ad euro 10.143.223,00 (diecimilionicentoquarantatremiladuecentoventitre/00);

- in data 31 luglio 2008 il Fondo ha sottoscritto quote del fondo immobiliare di tipo chiuso denominato “Scarlati”, gestito da Generali Properties SGR, il cui scopo è rappresentato dalla dismissione di immobili ad uso uffici, per un controvalore complessivo pari ad euro 25.071.940,00 (venticinquemilionisettantunomilaneoseicentoquaranta/00), interamente versati;

- in data 22 settembre 2006 il Fondo ha sottoscritto un contratto finalizzato a regolamentare l’investimento nella limited partnership di diritto inglese e attiva in Portogallo denominata “Rockspring Portuguese Property Partnership”, gestita da Rockspring Property Investment Managers, che ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale, per un ammontare complessivo pari ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00); nel corso del 1° semestre 2009 si è conclusa l’attività di richiamo degli impegni residui, pari ad euro 561.071,00 (cinquecentosessantunomilasettantuno/00);

- in data 30 giugno 2006 il Fondo ha sottoscritto quote del fond communal de placement di diritto lussemburghese denominato “AVIVA Central European Property Fund”, il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, direzionale e logistico situati nei principali Paesi dell’Europa dell’Est (in particolare Repubblica Ceca, Ungheria e Polonia), per un ammontare complessivo pari ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00);

- in data 16 agosto 2005 il Fondo ha sottoscritto un contratto finalizzato a regolamentare l’investimento nella limited partnership di diritto inglese denominata “The Rockspring German Retail Box Fund”, il cui scopo è rappresentato dalla costituzione e dalla successiva gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, situati in Germania, per un ammontare complessivo pari ad euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00); nel corso del 1° semestre 2009 si è conclusa l’attività di richiamo degli impegni residui, pari ad euro 366.903,00 (trecentosessantaseimilaneoseicentoquaranta/00).
La seguente tabella riepiloga le principali caratteristiche degli investimenti effettuati dal Fondo al 31 dicembre 2009 in OICR esteri e limited partnership.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Denominazione e tipologia</th>
<th>Data di sottoscrizione</th>
<th>Tipologia di sottoscrittore</th>
<th>Impegni complessivi (in euro)</th>
<th>Richiamo degli impegni al 31 dicembre 2009 (in euro)</th>
<th>Unità valore della quota disponibile</th>
<th>Politica di investimento</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Technical Property Fund 1 Société de Placement a Prépondérance Immobiliare à Capital Variable</td>
<td>24 novembre 2008</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 33.000.000,00</td>
<td>€ 33.000.000,00</td>
<td>€ 30.061.255,00 (valore al 31 dicembre 2009)</td>
<td>Rilocalizzazione e dismissione di immobili ad uso prevalentemente terziario (ufficio)</td>
</tr>
<tr>
<td>Umbria – Comparto Monteluce Fondo immobiliare chiuso</td>
<td>18 agosto 2008</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 10.143.000,00</td>
<td>€ 10.143.000,00</td>
<td>€ 13.137.248,00 (valore al 31 dicembre 2009)</td>
<td>Sviluppo e dismissione di immobili ad uso residenziale</td>
</tr>
<tr>
<td>Scarlatti Fondo immobiliare chiuso</td>
<td>31 luglio 2008</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 25.071.940,00</td>
<td>€ 25.071.940,00</td>
<td>€ 24.565.436,00 (valore al 31 dicembre 2009)</td>
<td>Dismissione di immobili ad uso uffici di tipologia core</td>
</tr>
<tr>
<td>Rockspring Portuguese Property Partnership limited partnership di diritto inglese</td>
<td>22 settembre 2006</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 5.000.000,00</td>
<td>€ 5.000.000,00</td>
<td>€ 2.121.335,00 (valore al 31 dicembre 2009)</td>
<td>Immobili di tipo core, core plus e value added esclusivamente in Portogallo</td>
</tr>
<tr>
<td>AVIVA Central European Property Fund Fond Commun de Placement</td>
<td>30 giugno 2006</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 5.000.000,00</td>
<td>€ 5.000.000,00</td>
<td>€ 3.333.333,00 (valore al 30 settembre 2009)</td>
<td>Immobili a reddito, prevalentemente commerciali e uso uffici, nell’Europa dell’Est</td>
</tr>
<tr>
<td>The Rockspring German Retail Box Fund limited partnership di diritto inglese</td>
<td>16 agosto 2005</td>
<td>investitori qualificati</td>
<td>€ 15.000.000,00</td>
<td>€ 15.000.000,00</td>
<td>€ 11.854.393 (valore al 31 dicembre 2009)</td>
<td>Strutture commerciali in Germania</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Per ulteriori informazioni in merito agli investimenti effettuati dal Fondo si fa rinvio al rendiconto annuale del Fondo al 31 dicembre 2009, disponibile sul sito internet all’indirizzo www.reim.bnpparibas.it.

Successivamente alla data di riferimento dell’ultimo rendiconto del Fondo, nel mese di febbraio 2010, è stata perfezionata la vendita di 1 (una) unità residenziale e di 2 (due) posti auto dell’immobile sito in Livorno per complessivi euro 439.000,00 (quattrocentotrentanovemila/00).

In data 22 febbraio 2010, la società Edil Future S.r.l. ha acquistato il ramo d’azienda esercitato nell’immobile sito in Ferrara, già di proprietà del Fondo.

In data 1° aprile 2010, l’assemblea di Repe Italia 1 S.r.l. ha deliberato la liquidazione volontaria della società.

4.5 In seguito all’acquisto degli immobili dalla società controllata al 100 (cento) % Repe Italia 1 S.r.l., avvenuto in data 20 ottobre 2006, il Fondo si è accollato il finanziamento di euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni/00) già erogato alla società da Aareal Bank AG - Filiale Italia. Al fine di rendere il finanziamento più coerente con le caratteristiche del Fondo, contestualmente all’acquisto della società Repe Italia 1 S.r.l., il contratto di finanziamento è stato rinegoziato. La seguente tabella illustra le condizioni del contratto di finanziamento a seguito della menzionata rinegozione.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Linea di credito presso la AAREAL BANK AG-Filiale Italia</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ammontare del finanziamento</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Banca finanziatrice</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Scadenza</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Rimborso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Evento rimborsorimborso anticipato</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tasso di interesse</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Garanzie</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Finalità</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Allo scopo di finanziare le attività di investimento in corso, il 5 agosto 2008 è stato firmato un contratto di finanziamento ipotecario concesso da Bayerische Landesbank-Milano per l’ammontare massimo di Euro 85.000.000,00 (ottantacinquemilioni/00). La seguente tabella illustra le condizioni del menzionato contratto di finanziamento.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Linea di credito presso Bayern LB</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Ammontare del finanziamento</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Banca finanziatrice</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Scadenza</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Rimborso</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Evento rimborsorimborso anticipato</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tasso di interesse</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Garanzie</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Finalità</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.6 A copertura del rischio di oscillazione del tasso preso a base per il calcolo degli interessi dovuti per il menzionati finanziamenti, sono stati sottoscritti contratti derivati su tassi di interesse, la cui durata è correlata alla durata dei finanziamenti.

4.7 Le altre passività del Fondo sono le seguenti:

- debito d’imposta al 31 dicembre 2009 per euro 29.486,00 (ventinovemilaquattrocentoottantasei/00), di cui euro 2.826,00 (duemiladuecentoventisei/00) relativo a ritenute d’acconto ed euro 26.660,00 (ventiseimilaottocentosessanta/00) relativo al debito IVA;
- ratei e risconti passivi per euro 885.931,00 (ottocentottantacinquemilannoventotrentuno/00); costituiti da costi/oneri
di competenza dell’esercizio inerenti alla gestione immobiliare, a interessi passivi su finanziamenti ipotecari ed a ricavi non di competenza dell’esercizio inerenti la gestione locativa;

- altre passività per euro 4.880.584,00 (quattromilioniottocentoottantamilacinquecentoottantaquattro/00), relative a:
  - debiti verso fornitori per euro 132.002,00 (centotrentaquattromiladue/00);
  - fatture da ricevere per forniture di competenza dell’esercizio 2009 per euro 1.005.295,00 (unmilionequattrocentoseicentonovantacinque/00);
  - debiti verso la SGR per euro 278.018,00 (ducentosettantottomiladiciotto/00);
  - debiti verso banca depositaria per euro 29.706,00 (ventinovenmilasettecento/00);
  - debiti verso il Fondo “Comune di Milano I” per euro 608 dovuto ad errata imputazione;
  - debiti per caparre e acconti su preliminari relativi alla vendita di unità immobiliari dei cespiti siti a Livorno e a Venezia Lido per euro 145.00,00 (centoquarantacinque/00);
  - depositi cauzionali contanti e relativi interessi maturati al termine dell’esercizio per complessivo euro 111.280,00 (centounidicimiladuecentoottanta/00);
  - debiti verso clienti/fatture da emettere per euro 238.680,00 (duemilacinquecentoventidue/00) relativi a nota di credito emessa alla società Ares SAS;
  - depositi cauzionali e libretti per euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00);
  - accantonamento alla SGR per euro 2.938.745,00 (duemilioninovecentotrentottomilasettecentoquarantanove/00).

4.8 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d’offerta non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrali pendenti che possano avere, o abbiano avuto di recente, effetti rilevanti sull’attività del Fondo.

4.9 Con riferimento all’attività di investimento e gestione di immobili, si ricorda che 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. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:

- fattori connessi con l’evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall’andamento della conjuntura economica nazionale ed internazionale;
- fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
- fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
- fattori strettamente connessi alla redditività dell’immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
- fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.

In questo contesto, l’attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo (per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari).


4.11 Il numero delle compravendite era già calato durante il 2007 e il 2008, ma nel 2009 la diminuzione, seppur lievemente inferiore a quella registrata nel 2008, è stata ancora forte: le compravendite sono infatti diminuite dell’11,3 (undici/3) %, con una diminuzione analoga nel settore residenziale ed ancora più marcata per quanto riguarda i settori commerciale e produttivo (rispettivamente -17,0% e -20,2%).
Inoltre per la prima volta dopo svariati anni si è registrato nel 2009 un chiaro decremento dei valori degli immobili in tutti i comparti del settore immobiliare: nelle 13 maggiori città i prezzi degli immobili si sono ridotti del 4,1% nel settore residenziale, del 3,2% nel settore uffici e del 3,9% per quanto riguarda i negozi. È però da sottolineare come la diminuzione dei valori degli immobili è stata tuttavia contenuta in confronto a quanto avvenuto in molti mercati europei, confermando la fine del ciclo espansivo in Italia a discapito del pericolo dello scoppio di una bolla speculativa che avrebbe portato a una riduzione improvvisa e più forte dei valori. Infine, è stato anche registrato un rallentamento nella discesa dei prezzi nel secondo semestre del 2009 rispetto al primo semestre dello stesso anno.

A conferma della fine del ciclo espansivo vi è anche l'aumento dello sconto medio praticato sul prezzo offerto per tutte le tipologie di immobili, cresciuto nel settore residenziale (ma similmente negli altri segmenti) dal 10 (dieci) % del 2005 al 12,6 (dodici/6)% attuale. Analogamente aumentano in modo significativo anche i tempi medi di vendita degli immobili che superano i 6 mesi per il residenziale ed i 7 mesi per i negozi e per gli immobili industriali, mentre sono vicini agli 8 mesi per gli immobili ad uso terziario.

Il mercato degli investimenti nel settore real estate ha registrato anch’esso un ulteriore peggioramento nel 2009 rispetto all’anno precedente con un calo dei volumi di investimento totali stimato vicino al 30 (trenta) %. È tuttavia da rimarcare, anche in questo caso, che il mercato degli investimenti è stato caratterizzato da una più forte vivacità negli ultimi mesi dell’anno.

5. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

5.1 La SGR che ha istituito e gestisce il Fondo è controllata al 100 (cento) % dal BNP Paribas S.A.. Gli incarichi di banca depositaria, di property management e la delega per la gestione dell’Investimento Residuale del Fondo sono svolti rispettivamente da BNP Paribas Securities Services S.A., da BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. e da BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A., società appartenenti al gruppo BNP Paribas.

5.2 Il già detto contratto di servizi di property management, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell’amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo.

5.3 In base al Regolamento del Fondo non è prevista la possibilità di effettuare operazioni ai sensi dell’art. 12-bis, comma 4, del D.M. 228/99. Pertanto, il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del Gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.


5.5 I dirigenti e gli amministratori della SGR non hanno interessi nell’attività del Fondo.

5.6 A decorrere dal 1° novembre 2007, sono entrate in vigore le modifiche regolamentari, approvate da Banca d’Italia con provvedimento n. 977703 del 9 ottobre 2007, relative alla possibilità di effettuare operazioni con parti correlate ai sensi del Provvedimento del Governatore della Banca d’Italia 14 aprile 2005, Titolo V, Capitolo, I, Sezione II, Paragrafo 3.1.4. Pertanto, a decorrere dalla menzionata data, la SGR nella gestione del Fondo può, altresì:

a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;

b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;

c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;

d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.
6. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo

6.1 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non è stata convocata alcuna Assemblea dei partecipanti al Fondo.

C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI)

7. Dati storici sull’andamento del Fondo

7.1 Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell’andamento del valore della quota del Fondo a far data dal 31 dicembre 2005 e sino al 31 dicembre 2009, ultima rilevazione disponibile.

7.2 Di seguito si rappresentano i dati relativi al rendimento medio annuo composto del Fondo nel corso degli ultimi 2 (due) anni. Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non sono disponibili i dati relativi al rendimento medio annuo composto nel corso degli ultimi 5 (cinque) anni, essendo il Fondo operativo a partire dal 20 aprile 2005.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Rendimento medio annuo composto</th>
<th>2 anni</th>
<th>5 anni</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Fondo</td>
<td>-2,97%</td>
<td>n.d.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

I dati illustrati sono frutto di stime economiche effettuate da esperti valutatori indipendenti. Il diritto al rimborso potrà essere esercitato solo alla scadenza e alle condizioni predeterminate nel Regolamento di gestione del Fondo.

Data di avvio del Fondo: 20 aprile 2005
Durata del Fondo: 31 dicembre 2020
Periodi di collocamento: il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005, sono previste riaperture annuali delle sottoscrizioni al 1° maggio e al 1° ottobre di ogni anno
Valore nominale della quota: € 250,000
Valore della quota al 31 dicembre 2009: € 262,552
Prezzo minimo/massimo dell’ultimo mese di negoziazione in Borsa: n.d.
Prezzo medio dell’ultimo mese di negoziazione in Borsa: n.d.
8. Costi del Fondo

8.1 Al fine di fornire un’indicazione delle spese sostenute dal Fondo nell’ultimo anno solare, di seguito si riporta il rapporto percentuale tra il totale degli oneri posti a carico del Fondo e il patrimonio medio dello stesso.

<table>
<thead>
<tr>
<th>ONERI DI GESTIONE</th>
<th>Importi corrisposti complessivamente (migliaia di euro)</th>
<th>% sul valore complessivo netto</th>
<th>% sul totale delle attività</th>
<th>% sul valore del finanziamento</th>
<th>Importi corrisposti ai soggetti del gruppo di appartenenza della SGR</th>
<th>% sul valore complessivo netto</th>
<th>% sul totale delle attività</th>
<th>% sul valore del finanziamento</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. Provvedimenti di gestione</td>
<td>6.669</td>
<td>1,52%</td>
<td>1,16%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>provvedimenti di base</td>
<td>6.669</td>
<td>1,52%</td>
<td>1,16%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>provvedimenti di rimborso</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2. Oneri di OCC in cui il fondo investe</td>
<td>160</td>
<td>0,04%</td>
<td>0,01%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui eventuali compensi per il calcolo del valore della quota</td>
<td>160</td>
<td>0,04%</td>
<td>0,01%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>3. Compenso della banca depositaria</td>
<td>124</td>
<td>0,03%</td>
<td>0,04%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>4. Spese di realizzazione del fondo</td>
<td>260</td>
<td>0,06%</td>
<td>0,04%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti sui beni immobiliari funesti del fondo</td>
<td>124</td>
<td>0,03%</td>
<td>0,04%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>6. Compenso mini-aggio agli risparmi-indipendenti</td>
<td>112</td>
<td>0,03%</td>
<td>0,02%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>7. Oneri di gestione degli immobili</td>
<td>4.581</td>
<td>1,14%</td>
<td>0,88%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>8. Spese legali e giudiziarie</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo</td>
<td>37</td>
<td>0,01%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>10. Altri oneri gravanti sul fondo</td>
<td>626</td>
<td>0,16%</td>
<td>2,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui contributo consob</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui spese perspedilant</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui oneri per la quotazione</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui spese di lavoro o asset management</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui spese consulenza fiscal</td>
<td>91</td>
<td>0,02%</td>
<td>0,01%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui spese per la gestione finanziamenti</td>
<td>75</td>
<td>0,02%</td>
<td>0,01%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui spese per la gestione finanziamenti</td>
<td>196</td>
<td>0,05%</td>
<td>0,02%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui commisioni seling</td>
<td>-</td>
<td>0,00%</td>
<td>0,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui altre spese peruvia</td>
<td>204</td>
<td>0,06%</td>
<td>0,02%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</td>
<td>11.887</td>
<td>2,96%</td>
<td>2,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>11. Oneri di regolazione di strumenti finanziari</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- di cui - su titoli azionari</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- su titoli di debito</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo</td>
<td>5.557</td>
<td>-</td>
<td>4,63%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>13. Oneri fisici di pertinenza del fondo</td>
<td>9</td>
<td>0,00%</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>TOTALE SPESE</td>
<td>17.443</td>
<td>4,15%</td>
<td>2,00%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

La quantificazione degli oneri fornita non tiene conto di quelli gravanti direttamente sul sottoscrittore.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ


L’AMMINISTRATORE DELEGATO

(Michele Cibrario)
APPENDICE

GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NEL PROSPETTO D’OFFERTA


Advisor: soggetto o società che supporta la SGR nello svolgimento di attività di carattere legale ovvero nell’individuazione dei beni oggetto di investimento e che, tipicamente, fornisce consulenza in merito a materie di particolare rilevanza nella definizione della politica di investimento dei fondi/comparti gestiti.

Agenzia: società che ricopre per la SGR il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili.

Banca depositaria: soggetto preposto alla custodia del patrimonio del fondo e al controllo della gestione al fine di garantire i criteri di separatezza contabile e i principi di correttezza e di trasparenza amministrativa.

Commissioni di gestione: compensi pagati alla SGR mediante addebito diretto sul patrimonio del fondo per remunerare l’attività di gestione in senso stretto. Sono calcolati quotidianamente sul patrimonio netto del fondo e prelevati ad intervalli più ampi (mensili, trimestrali, ecc.). In genere, sono espressi su base annua.

Commissioni di incentivo (o di performance): commissioni riconosciute al gestore del fondo per aver raggiunto determinati obiettivi di rendimento in un certo periodo di tempo. In alternativa possono essere calcolate sull’incremento di valore della quota del fondo in un determinato intervallo temporale.

Commissioni di sottoscrizione: commissioni pagate dall’investitore a fronte dell’acquisto di quote del fondo.

Emissioni successive di quote: possibilità per la SGR di dare luogo a nuove emissioni di quote rispetto all’offerta iniziale. Il Regolamento del fondo deve contenere indicazioni circa la previsione di emissioni successive.

Esperti Indipendenti: soggetti o società in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa incaricati di effettuare perizie e stime dei beni in cui il fondo investe (beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate). Tali stime devono essere effettuate in occasione della redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale nonché dell’eventuale effettuazione di conferimenti. La SGR è tenuta, inoltre, a richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende alienare nell’ambito dell’attività di gestione del fondo.

Facility Manager: soggetto preposto alla pianificazione delle attività di manutenzione e riqualificazione, nonché della gestione dei rapporti con i fornitori. Si occupa della fornitura dei servizi inerenti le parti comuni degli immobili (i.e. assicurare i servizi ai conduttori il servizio di portierato e guardiano; pianificazione degli interventi di manutenzione; attivazione, coordinamento e controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, con analisi degli stati di avanzamento).

Fondo chiuso: fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenza predeterminate secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione. Il patrimonio del fondo – soggetto al principio di separatezza contabile rispetto a quello della SGR che lo ha istituito e promosso e/o che lo gestisce, nonché rispetto a quello dei singoli partecipanti al fondo – è suddiviso in una pluralità di quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti.

Fondo semi-chiuso: Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai fondi chiusi; in particolare, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote – rimborso che avverrà al Nav – prima della scadenza del fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione.

Fondo immobiliare: fondo comune di investimento chiuso che investe il proprio patrimonio prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (art. 12 – bis 2° comma D.M. n. 228 del 24 maggio 1999).

General contractor: soggetto in grado di sviluppare, erogare e controllare una molteplicità di servizi di tipo immobiliare in base alle necessità del committente.
Gestore delegato: intermediario abilitato a prestare servizi di gestione di patrimoni, il quale gestisce, anche parzialmente, il patrimonio di un OICR sulla base di una specifica delega ricevuta dalla Società di gestione del risparmio in ottemperanza ai criteri definiti nella delega stessa.

Modulo di sottoscrizione: modulo sottoscritto dall’investitore con il quale egli aderisce al fondo – acquistando un certo numero delle sue quote – in base alle caratteristiche e alle condizioni indicate nel Modulo stesso.

Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR): I fondi comuni di investimento e le Sicav.

Project Manager: soggetto che si occupa per la SGR della pianificazione, della gestione e del buon fine dei progetti immobiliari dal punto di vista di tempi, costi e qualità.

Property Manager: soggetto che si occupa della normale amministrazione e gestione degli immobili in portafoglio (ricerca sul mercato le opportunità di locazione maggiormente favorevoli; fornisce supporto per la vendita di immobili; verifica il regolare svolgimento dei contratti di locazione, la riscossione dei canoni e degli oneri accessori, la congruità dei depositi cauzionali; nonché la predisposizione degli adempimenti fiscali e delle dichiarazioni ICI).

Quota: unità di misura di un fondo di investimento. Rappresenta la “quota parte” in cui è suddiviso il patrimonio del fondo. Quando si sottoscrive un fondo si acquista un certo numero di quote (tutte aventi uguale valore unitario) ad un determinato prezzo.

Regolamento di gestione del fondo (o Regolamento del fondo): documento che completa le informazioni contenute nel Prospetto d’offerta di un fondo. Il Regolamento di un fondo deve essere approvato dalla Banca d’Italia e contiene l’insieme di norme che definiscono le modalità di funzionamento di un fondo ed i compiti dei vari soggetti coinvolti, e regolano i rapporti con i sottoscrittori.

Richiamo degli impegni: momento in cui, terminata la fase di collocamento, la SGR procede a riscuotere dai sottoscrittori le somme dovute a seguito dell’impegno assunto in sede di sottoscrizione delle quote del fondo.

Rimborsi anticipati: possibilità per le SGR di dare luogo a rimborsi prima della data di scadenza del fondo, con la medesima frequenza ed in coincidenza con nuove emissioni di quote. Il Regolamento del fondo deve contenere la previsione della possibilità per la SGR di effettuare rimborsi anticipati, con indicazione delle modalità attraverso le quali i singoli sottoscrittori potranno eventualmente farne richiesta e dell’iter che la SGR dovrà seguire nell’espletamento delle operazioni di rimborsino.

Società di gestione del risparmio (in breve SGR): società per azioni la cui costituzione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Banca d’Italia e il cui statuto prevede quale oggetto sociale esclusivo l’investimento collettivo del patrimonio raccolto tramite offerta al pubblico delle proprie azioni. Può svolgere altre attività in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Società di revisione: società, iscritta ad apposito albo tenuto dalla Consob, che svolge l’attività di controllo sulla regolarità nella tenuta della contabilità del fondo e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili del medesimo. A seguito dell’analisi, la società rilascia un’apposita relazione di revisione contabile, tipicamente allegata all/la rendiconto annuale/relazione semestrale del fondo.

Valore del patrimonio netto (c.d. NAV): il valore del patrimonio netto, anche definito NAV (Net Asset Value), rappresenta la valorizzazione di tutte le attività finanziarie oggetto di investimento da parte del fondo, al netto degli oneri fiscali gravanti sullo stesso, ad una certa data di riferimento.

Valore della quota (c.d. uNAV): il valore unitario della quota del fondo, anche definito unit Net Asset Value (uNAV), è determinato dividendo il valore del patrimonio netto del fondo (NAV) per il numero delle quote in circolazione alla data di riferimento della valorizzazione.
Regolamento del Fondo

IMMOBILIARE DINAMICO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Articolo 1
Società istitutrice e denominazione del Fondo.

Articolo 2
Durata del Fondo.
1. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni seguiti dell’emissione. 
2. La SGR si riserva la facoltà di richiedere nell’interesse dei partecipanti alla Banca d’Italia, alla scadenza del Fondo, una proroga del termine di durata del Fondo non superiore a 3 (tre) anni, ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile, per la migliore esecuzione delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.
3. La proroga di cui al precedente comma deve essere richiesta dalla SGR alla Banca d’Italia con preavviso di almeno 3 (tre) mesi rispetto alla scadenza del termine di durata del Fondo, corredando la medesima richiesta di una proposta di piano di smobilizzo, nel quale venga illustrata la tempistica prevista per la liquidazione del patrimonio del Fondo nel migliore interesse dei partecipanti.
4. Dell’avvenuta concessione del periodo di proroga da parte della Banca d’Italia è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all’articolo 37 del presente Regolamento.

Articolo 3
Patrimonio iniziale del Fondo e valore delle quote.
1. Il valore patrimoniale complessivo del Fondo alla prima emissione è fissato tra un minimo di Euro 100.000.000,00 (centomila/00), di seguito “Importo minimo del Fondo” ed un massimo di Euro 150.000.000,00 (centocinquantamila/00), di seguito “Importo massimo del Fondo”. Non appena determinato, il valore effettivo del Fondo sarà comunicato alla Banca d’Italia e sarà reso noto ai partecipanti attraverso le modalità di cui all’articolo 37 del presente Regolamento.
2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).
4. I diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle stesse da parte di ciascun partecipante al Fondo possono essere esercitati esclusivamente per il tramite dell’intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi dell’articolo 85 e ss. del Tuf e relativi regolamenti di attuazione.

Articolo 4
Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo.
1. Il valore complessivo netto del Fondo è determinato su base semestrale, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare.
2. Dalla divisione fra il valore complessivo netto del Fondo e il numero delle quote del Fondo in circolazione si ottiene il valore unitario delle quote del Fondo.
3. La valutazione del valore complessivo netto del Fondo è effettuata in base ai criteri stabiliti dalla Banca d’Italia.
4. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all’articolo 37 del presente Regolamento. Qualora si verifichino eventi eccezionali che impediscano la pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della quota.
5. È facoltà dei partecipanti inoltrare richiesta alla SGR per ricevere la documentazione relativa ai criteri di valutazione.

Articolo 5
Scopo e forma del Fondo.
1. Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare così come definito dall’art. 1, comma 1, lettera d-bis del
decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999 e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse, al fine di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti.


Articolo 6

Quotazione in mercati regolamentati.

1. La SGR richiederà l’ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato delle quote in cui il patrimonio del Fondo è suddiviso, conformemente a quanto eventualmente richiesto dalla normativa applicabile.

2. La SGR informa la Banca d’Italia circa l’esito dell’istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL’INVESTIMENTO

Articolo 7

Oggetto degli investimenti.

1. In via generale, il patrimonio del Fondo sarà investito:
   a) per una quota non inferiore al 70 (settanta)% del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari (diseguito, “Investimento Tipico”). Il Fondo può ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51 (cinquantuno)% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20 (venti)% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare;
   b) per una quota residua e, comunque, non superiore al 30 (trenta)% del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito, “Investimento Residuale”).

2. Il termine per raggiungere la quota di Investimento Tipico di cui al comma precedente è di 24 (ventiquattro) mesi dall’avvio dell’operatività.


4. Nell’ipotesi in cui l’Investimento Tipico si riducesse ad una quota inferiore a quanto indicato nel presente articolo, la SGR provvederà a riportare detto Investimento Tipico nel limite previsto in un congruo lasso temporale, tenendo conto dell’interesse dei partecipanti.

Articolo 8

Oggetto dell’Investimento Tipico.

1. Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi, prevalentemente in beni immobili a carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario.

2. E’ altresì possibile:
   a) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili dotati di permesso a costruire o di documento equipollente, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione;
   b) compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d’impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d’uso e il frazionamento.

3. Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni di cui al comma precedente sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un General Contractor.


La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti ipotecari raccolti a tasso variabile.

5. Il Fondo può anche investire le proprie risorse in O.i.c.r. a prevalente investimento immobiliare, nonché in azioni o quote
di società immobiliari, quote o non in mercati regolamenta-
ti, purché:
a) l’oggetto sociale della società immobiliare consista nell’at-
tività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nel-
l’acquisizione e nell’alienazione di diritti reali immobiliari e
sia, comunque, coerente e compatibile con la politica
d’investimento e gestione del Fondo;
b) gli immobili detenuti dalla società immobiliare abbiano
caratteristiche e destinazioni d’uso coerenti e com-
patibili con quelle proprie della politica d’investimento e gestione
del Fondo.

6. Gli investimenti possono essere effettuati anche indiret-
tamente, tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo
l’acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra
indicate al comma 5, anche attraverso l’acquisto di strumenti
finanziari di debito delle società medesime.

7. L’investimento in strumenti finanziari non quotati emessi
da società immobiliari la cui attività prevalente non consiste
nell’investimento in beni immobili non potrà eccedere il 3
(tre) % del totale delle attività del Fondo.

8. Qualora l’oggetto sociale della società immobiliare preve-
da l’attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisisce,
direttamente o attraverso società dallo stesso controllo,
quote o azioni della società stessa in misura superiore al 10
(dieci) % delle proprie attività. Dette partecipazioni potranno
anche essere partecipazioni di controllo ai sensi dell’articolo
2359 del codice civile.

9. Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo, la SGR
adotterà le seguenti strategie:

- acquisizione di immobili di buon livello qualitativo e
  suscettibili di valorizzazione commerciale;
- acquisto di aree fabbricabili al fine della successiva edifi-
cazione, previa sottoscrizione del contratto di futura loca-
zione, o immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere,
  eventualmente con mutamento della destinazione d’uso;
- acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione com-
  merciale con rendimenti da locazione allineati ai migliori
  livelli del mercato e stabili nel tempo;
- acquisti ed alienazioni di cespiti immobiliari tenendo
  conto degli andamenti ciclici del mercato e delle opportu-
  nità che potranno essere colte;
- investimento in quote di organismi di investimento collet-
tivo di diritto estero aventi ad oggetto prevalente
  l’investimento in beni immobili;
- acquisto di immobili, con prevalente destinazione residen-
ziale, per la successiva vendita frazionata, previo muta-
  mento della destinazione d’uso.

Articolo 9

Oggetto dell’Investimento Residuale e liquidità.

1. L’oggetto dell’Investimento Residuale è rappresentato da
strumenti finanziari, ivi comprese le parti di O.i.c.r. aperti,
depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti
italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell’Unione Europea,
nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

2. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa
sull’Euro, la SGR, nell’interesse della stabilità patrimoniale
del Fondo, effettuerà operazioni di copertura del rischio di
cambio.

3. In via generale e nei limiti e alle condizioni della norma-
tiva vigente, la SGR può inoltre avvalersi di tutte le tecniche
economiche e disporre tutte le operazioni opportune con fina-
lità di copertura dei rischi connessi all’oggetto dell’Investi-
mento Residuale.

4. Il Fondo detiene normalmente liquidità per le proprie esi-
genze di tesoreria. Sono equiparate alla liquidità, sotto questo
aspetto, tutte le forme di investimento in strumenti finanziari
di rapida e sicura liquidabilità, ivi comprese, a titolo esemplifi-
cativo, le operazioni di pronti contro termine.

Articolo 10

Politiche di investimento.

1. Nell’attuazione della propria politica di investimento, la
SGR seleziona i beni che per tipologia, natura e caratteristiche
appaiono maggiormente idonei all’investimento e coerenti con
il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo stesso.

2. La SGR può, qualora lo ritenga opportuno per gli interes-
si dei partecipanti ed economicamente conveniente per
l’investimento realizzato, fare apportare migliorie ai beni
immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o pro-
cedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei
medesimi.

3. Il Fondo ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e
nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. Il Fondo, nel corso
della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60 (ses-
santa) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari
e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20 (venti) %
del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.
L’accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) %
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 (centocinquanta) % del valore com-
pressivo netto del Fondo.

Articolo 11

Profilo di rischio ed orizzonte temporale.

1. L’apprezzamento o il deprezzamento di valore del patri-
monio 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.

Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:

- fattori connessi con l’evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenza dall’andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
- fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
- fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
- fattori strettamente connessi alla redditività dell’immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
- fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.

2. In questo contesto, l’attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo (per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari).

3. L’Investimento Tipico è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo periodo e da una bassa liquidabilità.


**Articolo 12**

**Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate.**

1. Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.

2. La SGR può effettuare operazioni diverse da quelle di cui al comma precedente in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. La SGR individuerà i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggon con gli interessi del Fondo, assicurerà che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustrerà agli investitori le fonti di reddito e le altre utilità percepite dalla SGR per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

3. Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti, appalti o contratti di prestazione d'opera.

4. Nella gestione del Fondo, la SGR potrà, altresì:
   a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
   b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
   c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
   d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura condivenente.

**Articolo 13**

**Proventi risultanti dalla gestione del Fondo.**

1. Il Fondo prevede la distribuzione ai partecipanti, con frequenza annuale, di tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito, “Proventi”), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da distribuire negli esercizi successivi.

2. Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali – alla data di messa in pagamento dei Proventi – risultino titolari delle quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.

3. I Proventi sono costituiti dagli utili netti generati annualmente, con esclusione delle plusvalenze non realizzate e degli accantonamenti contabili relativi a dette plusvalenze non realizzate, indicati nel rendiconto annuale di gestione.

4. La prima distribuzione dei Proventi è prevista a partire dall’approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo.

5. La notizia della messa in pagamento dei Proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto di gestione del Fondo, mediante pubblicazione di avviso sul quotidiano indicato al successivo articolo 37 e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste nel medesimo articolo.

6. I Proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per
il pagante entro il 30° (trentesimo) giorno dalla approvazione del rendiconto di gestione del Fondo da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A.

7. I Proventi non riscossi sono depositati in un deposito bancario fruttifero intestato al Fondo e, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio dello stesso. I Proventi non riscossi che si prescrivano successivamente alla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, restano acquisiti al patrimonio della SGR.

SEZIONE III: SOGGETTI INCARICATI DELLA GESTIONE E CONTROLLO DEL FONDO

Articolo 14
Amministrazione e gestione del Fondo.

1. L’attività di amministrazione e gestione del Fondo compete alla SGR. Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l’organo responsabile dell’attività di gestione e potrà delegare specifiche attribuzioni, conformemente alle previsioni dello statuto e senza che ciò lo esoneri da responsabilità, al Comitato Esecutivo della SGR, a propri componenti o a dipendenti della SGR.

2. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà istituire un comitato tecnico composto da un minimo di tre e da un massimo di cinque esperti, ai quali richiedere consulenza relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, nonché di strategia e politica gestionale del Fondo (di seguito, “Comitato Tecnico”). Potranno essere nominati, in qualità di componenti del Comitato Tecnico, esperti o consulenti professionali, italiani ed esteri, operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario. Il parere rilasciato dal Comitato Tecnico non esonererà in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per le scelte adottate in esecuzione dello stesso.

3. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà avvalersi di consulenti per l’analisi dei mercati immobiliari e per la gestione strategica e organizzativa del Fondo a supporto delle decisioni del Consiglio stesso. Potrà altresì avvalersi di professionisti di varie discipline e di tecnici e consulenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può conferire, nel rispetto della normativa applicabile, deleghe nell’interesse del Fondo a soggetti esterni alla SGR, relativamente alla gestione e amministrazione dei beni immobili e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Le deleghe, che avranno carattere non esclusivo e potranno essere revocate in ogni momento dalla SGR, devono essere in ogni caso esattamente determinate dal Consiglio di Amministrazione della SGR quanto all’oggetto, alla durata dell’incarico e alle modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato. Il conferimento della delega non esonerà in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica del soggetto delegato.

Articolo 15
Assemblea dei partecipanti.

1. I partecipanti si riuniscono in assemblea (di seguito, “Assemblea dei partecipanti”) per deliberare sulle materie indicate nel presente articolo, nel rispetto della normativa applicabile. L’Assemblea dei partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. L’Assemblea nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni.

2. L’Assemblea dei partecipanti delibera in merito alle materie attribuite alla sua competenza dalla normativa applicabile e, in particolare, sulla sostituzione della SGR e sulle modifiche delle politiche di gestione.

3. La convocazione dell’Assemblea dei partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR di propria iniziativa ovvero quando lo richiedano partecipanti al Fondo nella misura del 10 (dieci) % delle quote in circolazione.

4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa i partecipanti al Fondo dell’avvenuta convocazione dell’Assemblea dei partecipanti mediante avviso pubblicato nel rispetto delle tempestiche di legge secondo le modalità di cui all’articolo 37 del presente Regolamento. L’avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l’ora della convocazione, l’ordine del giorno e le ulteriori indicazioni necessarie per la partecipazione all’assemblea e per l’esercizio del diritto di voto.

5. Sono legittimati a partecipare all’assemblea tutti coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l’assemblea. Le quote rimarranno indisponibili sino alla data dell’assemblea.

6. Al fine dell’ammissione e della legittimazione all’intervento, per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applicano le norme previste per la legittimazione dei titolari di strumenti finanziari gestiti in regime di dematerializzazione.

7. L’Assemblea dei partecipanti delibera validamente con il voto favorevole del 50 (cinquanta) % più una quota degli intervenuti in assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 (trenta) % del valore delle quote in circolazione. Le deliberazioni dell’assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d’Italia per l’approvazione.
8. Il diritto di voto in Assemblea può essere esercitato per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L’avviso di convocazione conterrà, altresì, per esteso il testo della deliberazione proposta.

**Articolo 16**

**Proseguimento della gestione del Fondo a cura di altra società di gestione del risparmio.**

1. Qualora dovesse essere deliberata la sostituzione della SGR con altra società di gestione del risparmio autorizzata per la gestione del Fondo, tale sostituzione è subordinata al regolare e continuativo svolgimento della gestione e amministrazione del Fondo da parte della società subentrante.

2. Al fine di garantire quanto previsto nel precedente comma, la sostituzione non può ritenersi efficace prima che:
   a) consti l’approvazione della Banca d’Italia alla modifica regolamentare relativa;
   b) vi sia stata la dichiarazione espressa, da parte della società di gestione del risparmio subentrante, della piena assunzione di responsabilità in merito alla gestione e amministrazione del Fondo. La dichiarazione è inviata dalla società di gestione del risparmio subentrante alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R.

3. La delibera di sostituzione è inefficace qualora la società di gestione del risparmio subentrante non abbia fatto pervenire alla sede legale della SGR la dichiarazione di subentro di cui alla lettera b) del comma precedente entro 3 (tre) mesi dalla data di approvazione della modifica da parte della Banca d’Italia.

4. Della sostituzione della SGR con la società di gestione del risparmio subentrante è data informativa ai partecipanti al Fondo in conformità a quanto richiesto dalla normativa applicabile e, in ogni caso, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all’articolo 37 del presente Regolamento.

**Articolo 17**

**Banca Depositaria.**

1. Con apposita convenzione a tempo indeterminato, il Consiglio di Amministrazione della SGR conferisce l’incarico di banca depositaria delle risorse del Fondo a BNP Paribas Securities Services, con sede legale a Parigi, 3 rue d’Antin, e succursale a Milano, Via Anspero n. 5 (di seguito, “Banca Depositaria”). Le funzioni di Banca Depositaria sono espletate dalla succursale di Milano.


2. La convenzione definisce, in particolare:
   a) i compiti inerenti all’esercizio delle funzioni di banca depositaria, ai sensi della vigente normativa;
   b) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell’incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d’Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell’operato della SGR alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza;
   c) la responsabilità della Banca Depositaria nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti, in relazione ad ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell’indemnimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

3. La SGR può revocare in qualsiasi momento l’incarico conferito alla Banca Depositaria, indicando in sua sostituzione altra banca depositaria. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all’incarico con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Le comunicazioni di revoca e di rinuncia devono pervenire, rispettivamente, alla Banca Depositaria e alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R.

4. La revoca o la rinuncia restano comunque prive di efficacia finché:
   a) la banca nominata in sostituzione accetti l’incarico di banca depositaria per i beni del Fondo;
   b) la relativa modifica del Regolamento ad opera della SGR sia stata approvata dalla Banca d’Italia;
   c) i titoli e le disponibilità liquide del Fondo siano stati trasferiti e accreditati presso la banca depositaria subentrante.

5. Previo assenso della SGR e senza che questo comporti alcun esonero di responsabilità per sé, la Banca Depositaria può avvalersi di sub-depositari di sua scelta, aventi sede sia in Italia sia all’estero e rientranti nelle categorie di soggetti individuate dai provvedimenti della Banca d’Italia.

6. Il sub-depositario rubrica gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo che trattiene in sub-deposito in conti intestati alla Banca Depositaria, con espressa indicazione del fatto che si tratta di beni di terzi e da teneri in ogni caso separati rispetto a quelli di pertinenza della Banca Depositaria.

**Articolo 18**

**Soggetti incaricati del collocamento.**

Oltre alla sottoscrizione diretta presso la sede della SGR, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso tutte le filiali della Banca Depositaria e degli altri soggetti incaricati del collocamento. I rapporti fra la SGR e i soggetti incaricati del collocamento sono regolati da apposita convenzione.
Articolo 19

Esperti indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, affida la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo esclusivamente a esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti nel decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999.

Articolo 20

Revisione contabile.

1. La SGR conferisce con frequenza triennale ad una società di revisione l’incarico di sottoporre a revisione contabile la contabilità propria e del Fondo e di sottoporre a certificazione il rendiconto annuale e la relazione semestrale del Fondo.


SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO

Articolo 21

Sottoscrizione di quote del Fondo.

1. Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati.

2. Il Fondo procederà ad emissioni di quote successive alla prima in conformità a quanto indicato nel seguito del presente Regolamento.

3. In sede di prima emissione, l’ammontare minimo delle sottoscrizioni è pari a 10 (dieci) quote.

4. Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di prima emissione, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% del valore complessivo della stessa, e, in occasione di emissioni successive alla prima, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% dell’importo delle nuove sottoscrizioni al netto dei rimborsi anticipati.

Articolo 22

Modalità di sottoscrizione.

1. Le quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l’obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in denaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, salvo quanto previsto al successivo articolo 29 con riferimento alle emissioni successive alle prime. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare in modo evidente la data di sottoscrizione.

2. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso i soggetti da essa incaricati del collocamento. Nel caso di sottoscrizione presso i soggetti incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione di queste.

3. La SGR prevede nelle convenzioni con i soggetti incaricati del collocamento che, anche ai sensi dell’articolo 1411 del codice civile, copia dei moduli di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento, nonché le comunicazioni di cui al successivo articolo 29, siano inviati alla SGR tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo alla ricezione da parte del soggetto incaricato del collocamento.

4. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.

5. Al momento della sottoscrizione viene consegnata dalla SGR o dal soggetto incaricato del collocamento copia del presente Regolamento, il quale viene integralmente accettato dal sottoscrittore. E’ facoltà del sottoscrittore richiedere copia del Regolamento del Fondo, anche successivamente alla sottoscrizione.

Articolo 23

Termini di sottoscrizione delle quote del Fondo in sede di prima emissione.

1. Il termine di sottoscrizione delle quote del Fondo in sede di prima emissione è di 4 (quattro) mesi, con decorrenza dalla data di inizio delle sottoscrizioni a seguito della pubblicazione del prospetto informativo autorizzato dalla Consob.

2. La SGR ha la facoltà di chiedere anticipatamente, ovvero prorogare il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalla vigente normativa, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all’articolo 37 del presente Regolamento.

3. La SGR comunica l’avvenuta chiusura delle sottoscrizioni,
nei 15 (quindici) giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all’articolo 37 del presente Regolamento.

Articolo 24
Sottoscrizioni fuori sede.

1. Ai sensi della vigente normativa, l’efficacia dei contratti conclusi fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza è sospesa per i 7 (sette) giorni successivi alla data di sottoscrizione da parte dell’investitore.

2. Entro detto termine l’investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

3. Di tale facoltà è dato avviso all’investitore nei documenti di offerta al pubblico delle quote.

Articolo 25
Aumento del Fondo e riparto delle quote.

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per le sottoscrizioni delle quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare superiore all’offerta, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà aumentare l’ammontare complessivo dell’emissione, dandone comunicazione alla Banca d’Italia. La SGR si impegna a dare adeguata informativa del’esercizio di tale facoltà nell’ambito dell’avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell’investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al successivo articolo 28.

2. Qualora l’ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte ed il Consiglio non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell’emissione, la SGR procederà, dandone comunicazione alla Banca d’Italia: a) all’assegnazione di una quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l’ordine cronologico di ricezione delle domande; b) per il residuo valore dell’offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all’assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già assegnata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all’unità di quota inferiore; c) all’assegnazione ai sottoscrittori delle eventuali rimanenze in base all’ordine cronologico di ricezione delle domande.

3. La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro i 15 (quindici) giorni successivi alla data di chiusura delle sottoscrizioni, salvo quanto previsto al successivo articolo 29 con riferimento alle emissioni successive alle prime.

Articolo 26
Ridimensionamento del Fondo.

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all’ammontare minimo oggetto di offerta al pubblico, il Consiglio di Amministrazione della SGR può ridimensionare il valore patrimoniale complessivo dell’emissione, dandone adeguata comunicazione alla Banca d’Italia. Dell’esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell’ambito dell’avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell’investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al successivo articolo 28.

2. Limitatamente alla prima emissione di quote, qualora la SGR proceda al ridimensionamento del Fondo ai sensi del precedente comma, l’investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, entro il termine massimo di 7 (sette) giorni dalla pubblicazione dell’avviso di chiusura delle sottoscrizioni.

3. Esclusivamente in sede di prima emissione, qualora risultì sottoscritto un importo inferiore all’Importo minimo del Fondo e il Consiglio di Amministrazione della SGR non ritenga possibile realizzare la politica d’investimento originariamente proposta, la SGR non procede al richiamo degli impegni libera i sottoscrittori da qualsiasi impegno assunto nei suoi confronti, informandoli di ciò con lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.

Articolo 27
Richiamo degli impegni.

1. La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro a fronte delle quote del Fondo assegnate.

2. Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora, si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni, in sede di prima emissione, è di 30 (trenta) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un’unica soluzione del controvalore delle quote assegnate.

3. Il versamento dell’importo relativo alla sottoscrizione delle quote deve essere effettuato mediante autorizzazione di addebito sul conto corrente indicato dal sottoscrittore.
Articolo 28
Conferma della sottoscrizione.

La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della sottoscrizione, che contiene anche:
- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- la data di ricevimento da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
- l’importo versato, con indicazione separata all’ordo e al netto degli interessi di sottoscrizione;
- l’importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;
- il numero delle quote attribuite.

Articolo 29
Emersioni successive di quote del Fondo.

1. Il Fondo accetta nuove sottoscrizioni, attuate tramite successive emissioni di quote, in seguito alla regolare chiusura delle precedenti emissioni e al completo richiamo dei relativi impegni. L’ammontare minimo delle sottoscrizioni, in sede di emissioni successive alla prima, è pari a 1 (una) quota.

2. Salvo quanto espressamente previsto nel presente Regolamento, le disposizioni che disciplinano la prima emissione di quote si applicano anche alle emissioni successive.

3. Le emissioni successive alla prima avranno luogo con frequenza semestrale. L’apertura delle sottoscrizioni avverrà al 1° maggio e al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell’undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.

4. Il periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo sarà pari a 2 (due) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio e a 3 (tre) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, salva la facoltà per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione.

5. Con delibera del Consiglio di Amministrazione è stabilito l’ammontare complessivo di emissioni e al completo richiamo successiva alla prima. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa tempestivamente della propria deliberazione:
   1. la Banca d’Italia;
   2. il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all’articolo 37 del presente Regolamento. L’avviso deve precisare almeno l’ammontare che il Fondo intende raccogliere, nonché le modalità e i soggetti incaricati del collocamento.

6. In sede di emissioni successive alla prima, il valore di riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei Proventi di cui sia stata eventualmente delibera la distribuzione. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore ai 7 (sette)% rispetto all’ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i richiedenti potranno far pervenire la propria rinuncia, anche parziale, alla sottoscrizione al soggetto presso cui la stessa era avvenuta, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

7. La SGR comunica l’avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all’articolo 37 del presente Regolamento. Entro il medesimo termine la SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto, in conformità ai criteri di cui al precedente articolo 25.

8. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni, in sede di emissioni successive alla prima, è di 25 (venticinque) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora, si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

Articolo 30
Rimborsianticipati di quote del Fondo.

1. Il partecipante può richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote del Fondo possedute, nel rispetto dei termini e delle modalità di seguito descritte. Le operazioni di rimborso anticipato di quote ai partecipanti avverranno con la medesima frequenza e in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell’undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.

2. La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall’avente diritto, presentata o inviata alla SGR direttamente, ovvero inviata alla SGR per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento.

3. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell’art. 1411 c.c., i soggetti incaricati del collocamento delle quote ad inviare le domande di rimborso raccolte, nonché le rinunce di cui ai successivi commi 5 e 7, entro e non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello in cui le stesse sono loro pervenute.

4. Ai fini della presentazione della domanda di rimborso, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli standard predisposti dalla SGR e resi disponibili presso la sede della SGR ed i soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere
una domanda di rimborso redatta in forma libera, che dovrà contenere le informazioni minime di seguito indicate:

- le generalità del richiedente;
- il numero delle quote da rimborsare;
- i dati relativi al conto corrente sul quale la SGR dovrà corrispondere l’importo rimborsato a mezzo bonifico bancario;
- gli eventuali ulteriori dati richiesti dalla normativa vigente.

5. Il valore di riferimento per il calcolo dell’importo da rimborsare sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione semestrale al 31 giugno di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei proventi di cui sia eventualmente stata deliberata la distribuzione e, pertanto, percepiuti dal richiedente. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette)% rispetto all’ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i partecipanti potranno far pervenire ai soggetti incaricati del collocamento ovvero alla SGR, in tale ultimo caso necessariamente mediante telegramma, la propria rinuncia, anche parziale, alla richiesta di rimborso, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

6. Alla luce delle vigenti disposizioni, la SGR procederà ai rimborsi anticipati nei limiti dell’ammontare delle risorse riven- nienti dalle nuove sottoscrizioni. Qualora l’ammontare dei rimborsi richiesti superi quello delle nuove sottoscrizioni, il Consiglio di Amministrazione della SGR può deliberare, nei limiti previsti dalla normativa vigente, il ricorso all’indebitamento. La durata dei prestiti assunti avrà carattere temporaneo e sarà correlata alle finalità dell’indebitamento medesimo. Tale delibera potrà essere assunta se la SGR avrà verificato, nell’interesse dei residui partecipanti al fondo, che gli oneri connessi all’indebitamento trovino totale copertura negli importi acquisiti dal fondo a fronte della commissione di rimborso di cui all’art. 34 del presente regolamento.

Nell’ipotesi in cui le predette risorse non consentano l’integrale soddisfacimento delle richieste presentate, la SGR provvederà:

- al rimborso di una quota del Fondo per ciascuna richiesta pervenuta, secondo l’ordine cronologico di ricezione delle stesse;
- nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detraendo il valore della quota già rimborsata. In caso di importi fraciona- ri, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all’unità di quota inferiore;
- al rimborso ai richiedenti delle eventuali rimanenze in base all’ordine cronologico di ricezione delle richieste.


7. Per l’ipotesi di sospensione delle richieste di rimborso antic- ipato di cui al comma precedente, i richiedenti potranno comunicare alla SGR, anche per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento, la propria rinuncia ad ottenere il rimborso limitatamente alle quote non rimborsate, entro 15 (quindici) giorni dalla data di comunicazione della sospensione.

8. Al fine di consentire in ogni caso la proficua continuazio- ne dell’attività di gestione ed in particolare la corretta diversificazione del profilo di rischio-rendimento del Fondo, qualora l’integrale esecuzione delle richieste di rimborso anticipato comporti la riduzione del valore patrimoniale complessivo del Fondo al di sotto dell’Importo minimo del Fondo stesso ovvero del minore importo del Fondo risultante a seguito dell’eventuale ridimensionamento dello stesso, la SGR procederà ai rimborssi anticipati esclusivamente fino a che il Fondo, tenuto conto dell’ammontare delle nuove richieste di sottoscrizione, abbia raggiunto il predetto importo minimo. In tal caso i rimbor- sori verranno effettuati proporzionalmente, applicando i cri- teri di riparto di cui al precedente comma 6.

9. Il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente tramite bonifico sul conto corrente bancario indicato all’atto della richiesta, entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento. La SGR informa tempestivamente della propria deliberazione di accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all’articolo 37 del presente Regolamento e, ove previsto, la Autorità di Vigilanza.

11. Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l’indicazione che trattasi di rimborso di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento.

Articolo 31

Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.

La SGR potrà avvalersi della possibilità di effettuare, nell’inte- resse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di
disinvestimenti nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente. In tal caso, la SGR deve dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell’attività disinvestita e dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati, tramite pubblicazione sul quotidiano indicato all’articolo 37, precisando le motivazioni alla base della decisione del rimborso, l’ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo, l’importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso. Resta salvo quanto previsto dal precedente articolo 30, ultimo comma.

SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

Articolo 32

Spese a carico del Fondo.

1. Sono a carico del Fondo:
   a) la commissione di gestione spettante alla SGR.
      Il compenso spettante alla SGR per l’attività di gestione del Fondo è così articolato:
      1) una commissione fissa in misura pari a 1,6 (unovirgolasei)\% annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione.
      Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 mesi precedenti.
      Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari a 1,6 (unovirgolasei)\% su base annua dell’ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato dal rendiconto annuale.
      Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;
    2) una commissione aggiuntiva annua nella misura del 15 (quindici)\% del Rendimento in Eccesso. Per “Rendimento in Eccesso” si intende la differenza tra:
       i. i Proventi effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
       ii. l’ammontare necessario a garantire nell’esercizio di riferimento un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l’inflazione sul Valore Rilevante del Fondo, come di seguito definito, rilevata sulla base dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati nell’esercizio medesimo,
       al netto del Differenziale, ove negativo.
      Per “Differenziale” si intende la differenza tra la somma dei Proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l’ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto “ii” nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell’indice ISTAT relativo al medesimo periodo. La SGR avrà diritto alla commissione variabile annua solo qualora il Rendimento in Eccesso risulti compensi integralmente il Differenziale.
      Per “Valore Rilevante del Fondo” si intende la somma dei beni immobili, diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto annuale dell’esercizio precedente a quello di riferimento, al netto dell’eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.
      La commissione variabile annua relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell’eventuale rendimento inferiore a 12 mesi dell’esercizio iniziale del Fondo;
      3) una commissione variabile finale, che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:
       i. si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito “Risultato Complessivo del Fondo”):
          a. dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato;
          b. dei Proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5\%, espresso il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.
       ii. si calcola il “Valore Iniziale del Fondo”, pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5\%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
       iii. si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo e il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto “ii” (di seguito il “Rendimento Complessivo in Eccesso”)
      Alla SGR compete un ammontare uguale al 15% del Rendimento Complessivo in Eccesso.
      Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevedranno un accantonamento volto a considerare l’eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà
determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

b) il compenso per la Banca Depositaria, come stabilito nella convenzione di cui all’articolo 17 e comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo. Il compenso annuo spettante alla Banca Depositaria è pari allo 0,05 (zero virgola zero cinque)% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto annuale di gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione. Dettio compenso viene corrisposto con cadenza mensile, l’ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante.

Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori si rinvia a quanto sopra indicato per la determinazione del compenso spettante alla SGR;

c) gli oneri inerenti all’acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo, ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i periti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda necessaria per le operazioni connesse all’acquisto e alla vendita realizzate;

d) i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo;

e) i compensi, le provvigioni, le spese e gli oneri, direttamente o indirettamente, connessi all’acquisto, vendita, locazione, affitto, manutenzione, restauro, ristrutturazione o conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo, in quanto siano funzionali a garantirne o aumentarne la redditività e dettatività o utilizzati per attualizzare il fondo, e ricevuti dal Fondo, da parte degli utilizzatori dei beni stessi;

f) le spese generali e giudiziarie sostenute nell’interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso;

g) gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentratata delle quote del Fondo, come previsto all’articolo 3;

h) gli oneri relativi e connessi all’ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all’articolo 6;

i) le spese inerenti il regime di pubblicità di cui all’articolo 37 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sul quotidiano del valore delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei Proventi, i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico, con esclusione di quelli aventi carattere meramente pubblicitario;

j) le spese inerenti alla convocazione, organizzazione e tenuta dell’Assemblea dei partecipanti;

k) le spese per la revisione e certificazione dei rendiconti del Fondo, ivi incluso il rendiconto finale di liquidazione dello stesso, nonché delle relazioni semestrali;

l) il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob;

m) ogni onere finanziario connesso ai prestiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative;

n) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi comprese l’Imposta Comunale sugli Immobili e le imposte sulle trasazioni di borsa;

o) i premi e ogni spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a valere sugli immobili del Fondo e a protezione dei proventi derivanti dal sfruttamento dei diritti reali di godimento degli stessi (ivi comprese le locazioni);

2. Qualora le spese di cui al comma precedente si discostino in maniera sensibile dalle tariffe professionali degli ordini professionali di appartenenza dei beneficiari dei pagamenti, la SGR potrà richiedere la certificazione di convalidità di tali spese od onorari da parte degli organismi preposti o di società enti specializzati.

3. Salvo ove diversamente specificato, il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese di cui al comma 1, avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

Articolo 33

Spese a carico della SGR.

Restano a carico della SGR tutte le spese non espressamente attribuite a carico del Fondo o dei singoli partecipanti e, in particolare:

a) le spese generali amministrative e di funzionamento della SGR;

b) le spese connesse alla commercializzazione delle quote e alle fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, ivi incluse le spese pubblicitarie.

Articolo 34

Spese a carico dei singoli partecipanti.

1. E’ stabilita una commissione di ingresso nel Fondo pari nel massimo al 3 (tre)% dell’ammontare sottoscritto, salvo la possibilità di riconoscere agevolazioni commissionali nella misura eventualmente prevista nei documenti d’offerta al pubblico delle quote del Fondo.

3. In nessun caso la SGR o il soggetto incaricato del collo- camento possono porre a carico del partecipante oneri non previsti nel presente Regolamento.

4. È a carico del partecipante anche ogni spesa, imposta, tassa o onere diverso da quelli indicati in precedenza, gravan- te sulla sottoscrizione delle quote.

5. Il partecipante è inoltre tenuto a rimborsare la SGR delle spese sostenute, nei limiti della copertura dei soli oneri effettivamente soportati, a fronte delle richieste particolari che eventualmente egli abbia indirizzato alla SGR.

SEZIONE VI: ADEMPIMENTI CONTABILI, PUBBLICITÀ E LIQUIDAZIONE DEL FONDO

Articolo 35

Contabilità del Fondo.

1. La SGR, in aggiunta alle scritture contabili previste dal codice civile per le imprese commerciali e con le stesse moda- lità redige:
   a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quoti- dianamente le operazioni di emissione e di rimborso delle quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
   b) la relazione semestrale e la nota illustrativa dell’andamen- to della gestione del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine del primo semestre;
   c) il rendiconto annuale di gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.

2. I documenti di cui al comma precedente, lettere b) e c), previa certificazione della società di revisione incaricata, sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. Successivamente all’ammissione alla negozia- zione delle quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalle disposizioni applica- bili.

3. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere copia di tali documenti, richiedendoli alla SGR ovvero ai soggetti inca- ricati del collocamento.

Articolo 36

Modifiche del Regolamento.

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le pre- visioni del Regolamento di gestione del Fondo siano costante- mente adeguate alla tutela degli interessi dei partecipanti e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni d’investimento chiusi, previa approvazione, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell’Assemblea dei partecipanti e della Banca d’Italia.

2. Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione della normativa vigente, anche di rango regolamentare, ad opera delle Autorità di Vigilanza, possono essere attuate dal Presidente del Consiglio di Amministrazio- ne della SGR o da un amministratore della SGR a ciò delega- to, anche permanentemente, i quali informano il Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione utile dello stesso.

3. Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l’approvazione della Banca d’Italia, sono pubblicate con le stesse modalità con le quali la SGR rende noto il valore della quota. Nel caso di modifiche regolamentari riguardanti la sostituzione della SGR o della Banca Depositaria, l’informativa ai partecipanti sarà data, oltre che mediante la pubblicazione sul quotidiano di cui all’articolo 37, anche tramite avvisi ripeti- tuti sulla stampa.

4. La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Rego- lamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicili- o.

Articolo 37

Regime della pubblicità.

1. Il quotidiano prescelto dalla SGR per la pubblicazione di avvisi, documenti ed informazioni nei casi previsti dalla vigen- te normativa e dal presente Regolamento è “Il Sole 24 Ore”.

2. Fatti salvi gli ulteriori adempimenti eventualmente richie- sti dalla normativa applicabile, la SGR comunica ai parteci- panti le informazioni indicate nel successivo comma 4, a seconda dei casi, almeno attraverso i seguenti mezzi:
   a) deposito presso la sede della SGR e della Banca Depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di Regione);
   b) inserimento nel sito internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;
   c) pubblicazione sul quotidiano indicato al precedente comma 1; ove consentito, la pubblicazione potrà avvenire per estratto ovvero essere limitata all’indicazione dell’av- venuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indi-
cati alle precedenti lettere a) e b).

3. Inoltre, a seguito dell’ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione su un mercato regolamentato, la SGR trasmetterà alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi degli articoli 66 e 102 della deliberazione Consob n. 11971 del 1999. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d’Italia e alla Consob.

4. Sono soggetti a pubblicità:
   a) la sostituzione della SGR e della Banca Depositaria;
   b) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
   c) il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
   d) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
   e) la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
   f) la avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
   g) il ridimensionamento o l’aumento del Fondo;
   h) anche per estratto, la stipulazione di prestiti finalizzati al finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
   i) l’emissione di nuove quote e l’accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
   j) le operazioni di rimborso parziale di quote a fronte di disinvestimento;
   k) la distribuzione dei Proventi;
   l) la messa in liquidazione del Fondo;
   m) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo;
   n) l’avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo.

5. Nella nota integrativa del rendiconto di gestione e nella nota illustrativa della relazione semestrale del Fondo sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di acquisto o cessione dei beni e ai soggetti acquisitori o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza. Tali informazioni sono inoltre diffuse secondo le forme di pubblicità previste dalle disposizioni emanate in materia dalla Banca d’Italia. Gli atti in questione, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei partecipanti al Fondo presso la sede della SGR e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali situate nei capoluoghi di Regione.

Articolo 38

Cause di liquidazione del Fondo e aventi diritto.

1. Previa comunicazione alla Banca d’Italia della decisione di procedere alla liquidazione, il Fondo può essere liquidato:
   a) alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
   b) qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, ai sensi dell’articolo 16 del presente Regolamento;
   c) per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d’Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo, con rilevante pregiudizio per gli investitori;

2. Hanno diritto a partecipare alla ripartizione dell’attivo risultante dalla liquidazione del Fondo e del risultato della gestione del Fondo coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo al termine del periodo di liquidazione del Fondo.

Articolo 39

Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione.

1. All’avvio della fase di liquidazione del Fondo, la SGR dà notizia dell’avvenuta deliberazione della messa in liquidazione del Fondo mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 e con le ulteriori modalità ivi previste. La pubblicazione dell’avviso è ripetuta a distanza di 7 (sette) giorni per 3 (tre) volte. L’avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento e verranno sospese le operazioni di emissione successive e rimborso anticipato delle quote.

2. La SGR comunica alla Banca d’Italia il piano di smobilizzazio del patrimonio del Fondo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con indicazione della tempestiva prevista per la sua conclusione e l’eventuale richiesta del periodo di grazia di cui all’articolo 2.

3. Dopo l’avviso sul quotidiano e la comunicazione alla Banca d’Italia dell’inizio della procedura di liquidazione, la SGR segue la procedura descritta nel successivo articolo per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell’attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle quote, le somme non riscosse e la prescrizione dei proventi non riscossi.

Articolo 40

Liquidazione dell’attivo del Fondo.

1. A partire dal giorno successivo all’ultima pubblicazione di cui all’articolo 39 punto 1 sul quotidiano indicato nel presente Regolamento, la SGR inizia la liquidazione dell’attivo del Fondo, attenendosi al piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo comunicato alla Banca d’Italia.

2. Al termine della liquidazione del patrimonio del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede a redigere il
rendiconto finale di liquidazione del Fondo e una relazione di accompagnamento allo stesso, nonché un piano di riparto con l’indicazione delle somme di denaro spettanti ai partecipanti; l’ammontare di tale rimborso sarà determinato dal rapporto tra:

a. l’attivo netto residuo del Fondo, al netto della commissione variabile finale di cui al precedente dell’articolo 32 comma 1.a.3);

b. il numero delle quote di pertinenza dei partecipanti.

3. Il rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso, nonché il piano di riparto sono trasmessi alla società incaricata della revisione per l’espressione del suo giudizio.

4. Ricevuto il giudizio positivo della società incaricata della revisione, il rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso e il piano di riparto sono depositati nella sede della SG R, presso la sede della Banca Depositaria e nelle filiali situate nei capoluoghi di regione, nonché presso gli sportelli dei soggetti incaricati del collocamento. Negli stessi luoghi è inoltre contestualmente affisso un avviso riportante indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso.

5. La SG R si riserva il diritto di corrispondere ai partecipanti, nel corso del periodo di liquidazione, una percentuale pro quota della quota di loro spettanza del risultato della gestione del Fondo.

6. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, del termine del periodo di grazia eventualmente concesso ai sensi dell’articolo 2, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SG R.

7. Dell’avvenuta conclusione delle operazioni di ripartizione delle risorse liquidate del Fondo è data comunicazione alla Banca d’Italia a cura del Consiglio di Amministrazione della SG R.

8. Con avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 è data comunicazione:
   a) dell’avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
   b) dell’eventuale concessione del periodo di grazia di cui all’articolo 2;
   c) della data prevista per l’inizio delle operazioni di rimborso;
   d) dei tempi e delle modalità di esecuzione degli eventuali rimborsi parziali delle quote, che la SG R prevede di corrispondere nel corso del periodo di liquidazione;
   e) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione;
   f) dell’avvenuta redazione e pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

Articolo 41

Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale.

1. La SG R provvede al rimborso delle quote del Fondo agli aventi diritto nella misura prevista dal rendiconto finale di liquidazione con valuta non superiore a 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.

2. Le somme non riscosse dagli aventi diritto nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria, su un conto intestato alla SG R e rubricato a nome degli aventi diritto al pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale con l’indicazione che trattasi di proventi risultanti dalla liquidazione finale del Fondo.

3. I proventi risultanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SG R nei termini di legge, con decorrenza dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.

Articolo 42

Foro competente.

1. Per la soluzione delle controversie derivanti dal presente Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Milano.

2. Sono fatte salve le previsioni della vigente normativa per il caso in cui il partecipante sia definibile quale consumatore, ai sensi dell’art. 1469-bis c.c..
Prospetto Informativo relativo all’offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

L’adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull’opportunità dell’investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

BNP Paribas REIM SGR p.A.

2010