

## Prospetto Informativo

depositato presso la Consob in data 30 dicembre 2002

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.

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso a distribuzione dei proventi denominato

### **“Estense - Grande Distribuzione”**

Fondo per investimenti in immobili prevalentemente non residenziali

Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al prospetto stesso.

L'offerta di cui al presente prospetto è valida per il periodo dall'8 gennaio 2003 al 7 maggio 2003

**INDICE**

<b>1. PREMESSE</b> .....	<b>3</b>
1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso .....	3
1.2 Funzioni svolte, rispettivamente, dalla SGR, dalla Banca Depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento .....	3
<b>2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO</b> .....	<b>4</b>
2.1 Dati relativi all'individuazione del fondo .....	4
2.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione ..	4
2.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. ....	5
2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del fondo .....	5
2.5 Valore complessivo del patrimonio del fondo e valore unitario della quota .....	6
2.6 Regime fiscale .....	7
2.7 Scritture contabili del fondo .....	7
2.8 Revisione contabile .....	8
<b>3. LE MODALITA' DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO</b> .....	<b>8</b>
3.1 Partecipazione al fondo .....	8
3.2 Sottoscrizione delle quote .....	8
3.3 Oneri .....	9
3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore .....	9
3.3.2 Oneri a carico del fondo .....	9
3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote .....	10
3.5 Quotazione del fondo – Obblighi informativi .....	10
<b>4. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO</b> . . . .	<b>10</b>
4.1 Società di gestione del risparmio .....	10
4.2 Deleghe di gestione .....	13
4.3 Soggetti che procedono al collocamento .....	15
4.4 Banca depositaria .....	15
4.5 Società incaricata della revisione .....	15
4.6 Esperti indipendenti .....	15
<b>5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'</b> .....	<b>15</b>

**APPENDICI**

Appendice A: Regolamento di gestione del fondo

Appendice B: Modulo di sottoscrizione



## 1. PREMESSE

### 1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

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 SGR 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 SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del subdepositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La SGR, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Le caratteristiche essenziali del fondo comune di investimento immobiliare chiuso sono le seguenti:

- il fondo ha forma chiusa. Ciò significa che il rimborso delle quote avviene solo alla scadenza della durata del fondo indicata al paragrafo 2.1 del presente prospetto e potrà essere ulteriormente procrastinato qualora il fondo usufruisca del “periodo di grazia” di cui al punto 2 del Regolamento; la SGR si è tuttavia riservata la facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti. L'ammontare del fondo e il numero delle quote vengono stabiliti al momento della costituzione;
- la politica di investimento del fondo è orientata, in misura rilevante, verso l'acquisizione di immobili in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari non quotate. Detti impieghi, per loro natura, ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di lungo termine. Il fondo, inoltre, potrà investire in strumenti finanziari di debito delle predette società.

La SGR ha l'obbligo, entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, di chiedere l'ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato; l'istanza di ammissione è sottoposta alla valutazione della Borsa Italiana S.p.A..

In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo comune di investimento immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento di lungo termine, essenzialmente in attività immobiliari, rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:

- immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità di disinvestimento sul mercato di borsa;
- prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi, anche in misura rilevante.

### 1.2 Funzioni svolte, rispettivamente, dalla SGR, dalla Banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento

La società di gestione del risparmio (o SGR) provvede alla gestione del patrimonio del fondo, nell'interesse dei partecipanti.

Nell'esercizio di tale attività la SGR può procedere all'acquisto, all'alienazione e alla gestione di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi (con esclusione di ogni attività diretta di costruzione), nonché concedere gli immobili in locazione con facoltà di acquisto per il locatario ad un valore predeterminato. Può assumere partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate e può investire la liquidità del fondo in strumenti finanziari, con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

La Banca depositaria ha la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del fondo. Nell'esercizio delle proprie funzioni deve anche:

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

I soggetti incaricati del collocamento provvedono a raccogliere fra gli investitori le domande di sottoscrizione delle quote di partecipazione al fondo e ad inoltrare le stesse alla SGR. Il collocamento delle quote di partecipazione al fondo può essere effettuato, oltre che dalla SGR, anche da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento a norma dell'art. 1, comma 5, lett. c del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58.

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

I rapporti fra la SGR, la banca depositaria e il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, dai relativi regolamenti attuativi nonché dal Regolamento del fondo, riportato in appendice A al presente prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

## **2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO**

### **2.1 Dati relativi all'individuazione del fondo**

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso oggetto del presente prospetto è denominato "Estense Grande Distribuzione - fondo comune di investimento immobiliare chiuso" ed è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 giugno 2001.

L'ammontare del fondo è di 250 milioni di Euro, suddiviso in 100.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna.

La durata del fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del decimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori. E' facoltà della SGR di prorogare la durata del fondo, alla sua scadenza, di ulteriori tre anni. La relativa deliberazione deve essere assunta almeno 1 anno prima della data di scadenza sopra indicata.

E' inoltre facoltà della SGR di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del fondo o della sua proroga, un periodo di grazia non superiore a 3 anni per completare lo smobilizzo degli investimenti.

Il Regolamento di gestione del fondo (qui di seguito Regolamento) è stato approvato dalla Banca d'Italia il 21 novembre 2001.

### **2.2 Caratteristiche del fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione**

Le tipologie di investimento del patrimonio del fondo sono indicate ai punti 3.1, 3.2 e 4 del Regolamento.

Il fondo investe in beni immobili e/o in diritti reali di godimento su beni immobili con varia destinazione d'uso, prevalentemente commerciale.

Nella scelta degli investimenti si terrà conto della redditività degli immobili, sia corrente che prospettica, nonché del possibile incremento di valore degli stessi nel tempo. Il fondo si propone di distribuire con regolarità ai sottoscrittori i proventi della propria gestione.

Il fondo investirà in Italia, prevalentemente in Emilia Romagna e Puglia.

In particolare, il fondo si propone di investire parte del patrimonio in un complesso di immobili, costituito da supermercati e gallerie commerciali, di proprietà del gruppo facente capo a Coop Estense Soc. Coop. a r.l., con sede a Modena (il "Gruppo Cedente"), e di rami d'azienda titolari - tra l'altro - delle autorizzazioni commerciali ad esercitare attività d'impresa nelle gallerie stesse.

Il fondo sta conducendo una procedura di revisione legale e fiscale (due diligence) sul suddetto complesso di immobili e rami d'azienda; in esito a tale procedura, saranno negoziati i relativi contratti di acquisizione.

L'entità dell'acquisizione suddetta, qualora la stessa fosse conclusa, sarebbe pari al 70% circa dell'ammontare complessivo previsto del fondo (senza tenere in considerazione la possibilità dello stesso di ricorrere all'indebitamento) e riguarderebbe per circa l'80% immobili destinati a supermercati e per il restante 20% circa immobili destinati a gallerie commerciali con i relativi rami d'azienda.

**(i)** Al fine di minimizzare, nel lungo periodo, gli eventuali effetti negativi del mercato immobiliare sul valore delle quote del fondo, **il fondo intende stipulare con il Gruppo Cedente**, contestualmente alla sottoscrizione dei contratti di acquisizione degli immobili suddetti, un accordo in base al quale il Gruppo Cedente attribuisca irrevocabilmente al fondo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1331 cod. civ., **un'opzione per la vendita al Gruppo Cedente stesso di ognuno degli immobili e dei rami d'azienda acquisiti**, con la facoltà per il fondo di esercitare tale opzione di vendita a partire dal

terzo anno successivo all'acquisizione e fino alla scadenza del decimo anno, con un limite massimo per anno, per gli anni precedenti all'ultimo, del 33% del valore complessivo degli stessi.

In caso di eventuale esercizio dell'opzione di vendita da parte del fondo, il Gruppo Cedente sarà obbligato a pagare al fondo un prezzo per ciascuno degli immobili e dei rami d'azienda calcolato secondo criteri che saranno predeterminati dalle parti già al momento della sottoscrizione dei contratti di acquisizione. In buona sostanza, tale prezzo sarà pari al prezzo pagato dal fondo al Gruppo Cedente per l'acquisto di ciascuno degli immobili e dei rami d'azienda, incrementato con importi annuali fissi, applicabili a seconda dell'anno nel quale il diritto di opzione dovesse essere esercitato.

**(ii)** A sua volta, **il fondo intende attribuire irrevocabilmente al Gruppo Cedente**, ai sensi dell'art. 1331 cod. civ., **un'opzione per l'acquisto dei soli immobili utilizzati quali supermercati**, quindi circoscritta all'80% circa dell'entità complessiva dell'acquisizione del complesso immobiliare descritto, con la facoltà per il Gruppo Cedente di esercitare la propria opzione di acquisto, a partire dal terzo anno successivo all'acquisizione e fino alla scadenza del decimo anno, con un limite massimo per anno, per gli anni precedenti all'ultimo, del 33% del valore complessivo degli stessi.

In caso di eventuale esercizio dell'opzione di acquisto da parte del Gruppo Cedente, il prezzo degli immobili che il Gruppo Cedente dovrà pagare al fondo sarà pari al prezzo di acquisto pagato dal fondo, maggiorato di un importo pari all'80% del tasso di inflazione annuo per ogni anno trascorso dal momento dell'acquisto.

Gli immobili destinati a gallerie commerciali ed i relativi rami d'azienda sopra indicati sarebbero soggetti ad un diritto di prelazione, a favore del Gruppo Cedente, in caso di vendita degli stessi nei dieci anni successivi all'acquisto da parte del fondo.

Il fondo non investirà in valute diverse dall'Euro.

Il fondo potrà investire in partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate che detengano anche indirettamente beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi le caratteristiche e la destinazione di cui sopra, nonché in strumenti di debito delle predette società.

Il fondo potrà assumere prestiti nei limiti previsti dalla legislazione tempo per tempo vigente.

Il fondo è a "Distribuzione dei proventi" e pertanto i proventi derivanti dalla gestione, incluse le plusvalenze, se realizzate, verranno distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del fondo, nella misura di volta in volta determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR e con le modalità previste al punto 4.5 del Regolamento.

I proventi periodici non riscossi si prescrivono a favore del fondo nei termini di legge, come indicato al punto 4.5.7 del Regolamento.

I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel fondo.

### **2.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia**

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso è sottoposto, nell'attività di investimento, ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei partecipanti gratuitamente presso la sede della Banca depositaria e presso le sedi della stessa situate nei capoluoghi di regione.

Ulteriori limiti che la SGR intende rispettare nella scelta degli investimenti, per assicurare la tutela dei partecipanti nell'ambito della disciplina del conflitto di interessi, sono indicati al punto 4.4.2 del Regolamento.

### **2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del fondo**

Il rischio connesso all'investimento in quote di un fondo comune immobiliare chiuso consiste nel possibile decremento del valore della quota che dipende dall'andamento del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui il patrimonio del fondo è investito.

Al riguardo, si sottolinea che il patrimonio del fondo è investito in misura rilevante in beni immobili e in partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate e che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

a) andamento del mercato immobiliare

Si tratta di un mercato di norma non regolamentato che, oltre ad essere condizionato da fattori di ordine congiunturale, comporta delle difficoltà di valutazione delle relative prospettive, essendo caratterizzato da una non elevata efficienza informativa;

b) non agevole valutazione degli immobili

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. Peraltro la SGR intende avvalersi di esperti indipendenti sia in occasione degli acquisti sia in occasione della vendita degli immobili oltre che per la valutazione periodica del patrimonio del fondo, per la parte investita in immobili e in partecipazioni in società immobiliari;

c) non agevole liquidabilità dei beni immobili

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal fondo richiede, in generale, tempi non immediati ed inoltre, per gli immobili caratterizzati da destinazioni d'uso particolari, la SGR potrebbe incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Tali difficoltà, se perduranti, potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del fondo o, addirittura, oltre lo spirare del "periodo di grazia" eventualmente concesso; esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota.

**Con l'opzione di vendita** descritta al punto 2.2, **il fondo tende a garantirsi**, sulla totalità degli immobili acquistati dal Gruppo Cedente, **rispetto a possibili variazioni negative del valore degli immobili** dovute a crisi di mercato. Per contro, **l'opzione di acquisto** a favore del Gruppo Cedente descritta al punto 2.2 **comporta, se esercitata, un limite all'ammontare delle plusvalenze realizzabili nel caso di dismissione degli immobili** da parte del fondo in un momento di espansione del mercato immobiliare. Tale limite è circoscritto alla porzione degli immobili soggetti all'opzione di acquisto, ovvero a quelli occupati dai supermercati, che costituiscono l'80% circa dell'investimento, e non a quelli destinati a gallerie commerciali; per questi ultimi (20% circa dell'investimento), infatti potranno essere colte appieno le eventuali occasioni di plusvalenza che il mercato immobiliare dovesse generare. Si segnala inoltre la necessità di tener conto che **al fondo non verranno rilasciate apposite fidejussioni bancarie o simili strumenti che garantiscano il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal Gruppo Cedente in relazione all'opzione di vendita e all'opzione di acquisto.**

Occorre poi sottolineare che l'investimento in quote di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso prende avvio in un momento in cui la politica di investimento costituisce un mero obiettivo del fondo, non essendosi ancora concretizzata in alcuno specifico impiego. La mancanza di elementi concreti di riferimento circa l'effettiva attuazione della politica di investimento ed i relativi risultati fa sì che si accrescano i profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta di investimento.

La conclusione del contratto di sottoscrizione di quote del fondo implica, per l'investitore, l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento ad avvenuta chiusura del periodo di offerta e comporta, quindi, la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino a che la SGR non proceda al richiamo degli impegni. Con il rischio che, qualora l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non venga ritenuta sufficiente dal Consiglio di Amministrazione della SGR, l'iniziativa concernente il fondo sia annullata, con conseguente mancata utilizzazione in impieghi alternativi delle somme a tal fine mantenute liquide.

Vi è, infine, da considerare il rischio connesso alla lunga durata dell'investimento e, quindi, alla possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. Parimenti legato alla lunga durata dell'investimento è il rischio connesso al fatto che non vi è certezza di continuità nel tempo del management avuto a riferimento al momento dell'adesione.

In relazione alla caratteristica della destinazione degli immobili in cui viene investito il patrimonio del fondo, si segnala, inoltre, il rischio legato a possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori. Verrà, pertanto, posta massima attenzione all'affidabilità degli stessi. Si segnala poi che le condizioni degli immobili possono rendere necessarie spese di manutenzione straordinaria non previste. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, si cercherà di effettuare una manutenzione che consenta di conservare la redditività e il valore degli immobili stessi. La SGR provvederà, inoltre, ad attuare adeguate coperture assicurative.

## 2.5 Valore complessivo del patrimonio del fondo e valore unitario della quota

I criteri di valutazione delle attività del fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno riportati nella relazione degli amministratori che correderà il rendiconto annuale di cui al paragrafo 2.7 del Prospetto.

I criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati

nel rendiconto annuale, nonché nella relazione semestrale di cui al paragrafo 2.7 del prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti.

I dati riportati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale sono determinati sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, le cui funzioni sono definite al punto 15 del Regolamento.

I criteri che verranno seguiti per il calcolo del valore unitario della quota di partecipazione al fondo sono indicati al punto 11.1 del Regolamento, mentre per le modalità di pubblicazione dello stesso e per i casi di sospensione della pubblicazione si fa rinvio al punto 11.2 e seguenti del Regolamento. Il valore unitario della quota verrà pubblicato due volte l'anno, il 15 marzo e il 15 settembre, sul quotidiano "Il Sole - 24 Ore".

La pubblicazione del valore unitario della quota può essere rinviata ad un momento successivo rispetto alle scadenze sopra indicate in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e informa gli investitori per il tramite del quotidiano di cui al punto 11.3.

## 2.6 Regime fiscale

I fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. Le ritenute operate sui redditi di capitale sono a titolo d'imposta. Non si applicano le ritenute previste dall'articolo 26, commi 2, 3, 3-bis e 5, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, nonché le ritenute previste dall'articolo 10-ter della legge 23 marzo 1983, n. 77.

Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta sostitutiva. Il valore netto del fondo deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, tenendo anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perché avviato o cessato in corso d'anno. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo.

L'imposta sostitutiva di cui al comma 2 è corrisposta entro il 20 febbraio dell'anno successivo. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni stabilite in materia di imposte sui redditi.

I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1 per cento del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta. In ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo d'imposta, dall'ultimo prospetto predisposto dalla società di gestione.

In caso di successione o donazione si applicano le disposizioni previste dall'art. 13 della Legge 18 ottobre 2001 n. 383 (soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni ed eventuale applicazione delle imposte sui trasferimenti per le donazioni o altra liberalità tra vivi, compresa la rinuncia pura e semplice agli stessi, a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, se il valore della quota spettante a ciascun beneficiario superi l'importo di Euro 180.759,91).

## 2.7 Scritture contabili del fondo

La contabilità del fondo è tenuta dalla SGR; essa, in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile per le imprese commerciali, redige:

- il libro giornale del fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del fondo;
- entro trenta giorni dalla fine di ogni semestre la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del fondo, nonché del valore unitario delle quote e la relazione illustrativa;



- entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale il rendiconto della gestione del fondo integrato dalla relazione degli amministratori.

Al momento della liquidazione del fondo, la SGR redige il rendiconto finale dal quale risulta anche il piano di riparto spettante ad ogni quota, determinato in base al rapporto tra attività nette realizzate e numero delle quote, detratto l'importo da attribuire alla SGR.

Per le modalità di accesso ai suddetti documenti da parte dei partecipanti, si fa rinvio ai punti 12.2 e 14.3 del Regolamento.

## **2.8 Revisione contabile**

La SGR, a norma dell'art. 9 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, è soggetta a revisione contabile secondo le norme dettate per le società con azioni quotate.

La società di revisione verifica la regolare tenuta della contabilità sociale, provvede alla revisione e certificazione del bilancio di esercizio della SGR e rilascia un giudizio sul rendiconto del fondo.

Per l'indicazione del soggetto incaricato della revisione, della data del conferimento e della durata dell'incarico vedere il paragrafo 4.5 della sezione n. 4 del presente prospetto.

## **3. LE MODALITA' DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO**

### **3.1 Partecipazione al fondo**

La partecipazione al fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote del fondo ovvero tramite l'acquisto, a qualsiasi titolo, delle quote stesse.

Qualora le quote di partecipazione vengano ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la SGR provvederà, tramite la banca depositaria, ad immetterle in un sistema di gestione accentrata di strumenti finanziari, come previsto dal D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e dai relativi provvedimenti di attuazione.

La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere ai risultati economici e agli incrementi di valore dei beni del fondo. Ad ottenere, quindi, l'eventuale distribuzione dei proventi della gestione nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione della SGR e ad ottenere, alla scadenza del fondo o dell'eventuale periodo di grazia, una somma pari al valore, al momento della liquidazione, della frazione del patrimonio del fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l'importo da attribuire alla SGR.

### **3.2 Sottoscrizione delle quote**

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è di 2500 Euro, pari al valore nominale di una singola quota.

Il periodo valido per la sottoscrizione è di quattro mesi dalla data di avvio dell'offerta, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con le modalità previste al punto 8.3 del Regolamento.

La sottoscrizione delle quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione dell'apposito modulo predisposto dalla SGR, contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata. Tale modulo è riportato in appendice B al presente prospetto.

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione conclusi fuori sede è sospesa – ai sensi dell'art. 30, comma 6 del D. Lgs. 58/1998 – 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, senza spese né corrispettivo, al promotore finanziario o al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, come previsto al punto 8.5 del Regolamento.

Il versamento relativo alle quote sottoscritte può essere effettuato con le modalità previste al punto 8.11 e 8.12 del Regolamento e riportate nel modulo di sottoscrizione.

La SGR può avvalersi di procedure di recupero qualora il mezzo di pagamento risulti insoluto ovvero il sottoscrittore non adempia la propria obbligazione al termine del periodo di richiamo, come meglio specificato al punto 8.13 del Regolamento.

Qualora le domande di sottoscrizione siano superiori alle quote offerte e la SGR non deliberi di aumentare l'ammontare del fondo, verrà effettuato il riparto delle quote con le modalità indicate al

punto 8.6 del Regolamento. In questo caso il versamento relativo alle quote sottoscritte dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla data di ultimazione del riparto.

Qualora alla chiusura delle sottoscrizioni il fondo sia stato sottoscritto in misura inferiore all'ammontare stabilito al momento della costituzione, la SGR può decidere di ridimensionare il fondo come previsto al punto 8.7 del Regolamento.

Qualora non ne venga deliberato il ridimensionamento, la SGR procede alla liberazione dei sottoscrittori dagli impegni, con le modalità previste al punto 8.8 del Regolamento.

A fronte di ogni sottoscrizione la SGR invia una lettera di conferma dell'investimento il cui contenuto e le modalità di inoltro sono indicate al punto 8.14 del Regolamento.

### 3.3 Oneri

#### 3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore

Sono a carico del sottoscrittore:

- una commissione di sottoscrizione, calcolata, per scaglioni, nelle seguenti misure:
  - 3% fino a 25.000 Euro;
  - 2% per l'ammontare superiore a 25.000 e fino a 100.000 Euro;
  - 1% per l'ammontare superiore a 100.000 e fino a 250.000 Euro;
  - 0,5% per l'ammontare superiore a 250.000 Euro;
 L'importo della commissione determinata per ciascun scaglione si somma a quanto dovuto sugli scaglioni precedenti.
- i diritti fissi di partecipazione al fondo nella misura di 10 Euro;
- i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo, nonché le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote. Tali importi, limitati alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti, saranno comunicati di volta in volta ai partecipanti.

In fase di collocamento del fondo è possibile concedere agevolazioni in forma di riduzione della commissione di sottoscrizione, fino ad un massimo del 100% della stessa, ai sottoscrittori di seguito indicati:

- ai dipendenti o pensionati, o familiari conviventi, dei Collocatori del fondo;
- ai soci delle Cooperative di consumo;
- a coloro che sottoscriveranno quote per un importo pari o superiore a 2.500.000 Euro;
- titolari di quote del Fondo BNL Portfolio Immobiliare e/o Portfolio Immobiliare Crescita (fino ad un massimo del 20%);
- titolari di prodotti di BNL Gestioni SGR per ammontare pari o superiore a 25.000 Euro (fino ad un massimo del 20%);
- agli investitori qualificati come definiti dall'art. 1 lettera h), del Decreto del Ministro del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999 (con esclusione dei soggetti previsti dall'ultimo paragrafo della predetta lettera h) dell'art. 1).

#### 3.3.2 Oneri a carico del fondo

Sono a carico del fondo gli oneri connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione del fondo e quelli connessi ai servizi resi dalla Banca Depositaria, dalla società di revisione per la revisione e certificazione dei rendiconti del fondo e dagli esperti indipendenti.

Il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è pari all'1,5% (unovirgolacinquepercento) del valore totale delle attività del fondo, quale risulta dal rendiconto del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Per il primo anno di operatività del fondo, la percentuale di cui sopra si applicherà su base annua sull'ammontare sottoscritto del fondo, salvo conguaglio in relazione al valore totale delle attività evidenziato dal rendiconto del fondo.

Alla SGR, a seguito della liquidazione del fondo, compete un compenso pari al 20% (ventipercento) del risultato della gestione del fondo eccedente l'obiettivo di rendimento prefissato di cui al punto 14.8 del Regolamento. Ai sensi del punto 14.7 del Regolamento, il risultato della gestione del fondo

eccedente l'obiettivo di rendimento prefissato è espresso dal confronto fra l'ammontare del fondo inizialmente sottoscritto e versato e l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del fondo, entrambi capitalizzati ad un tasso annuo composto pari al 5,50% (cinquevirgolacinquantapercento).

Il compenso annuo spettante alla Banca depositaria è pari allo 0,07% (zerovirgolazerosettepercento) del valore totale delle attività del fondo, quale risulta dal rendiconto del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Alla società di revisione, per il rilascio del giudizio sul rendiconto del fondo, spetta un compenso complessivo di Euro 8.000,00 per l'anno 2002 da rivalutare a seguito delle variazioni ISTAT per gli anni successivi.

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente.

Altri oneri a carico del fondo sono indicati al punto 9.1 del Regolamento.

In relazione all'esercizio delle opzioni di vendita e di acquisto di cui al precedente punto 2.2 non vi saranno per il fondo oneri aggiuntivi rispetto a quelli previsti al punto 9 del Regolamento.

### **3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote**

La SGR provvede al rimborso delle quote entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del fondo, come determinata al punto 2 del Regolamento.

La SGR si riserva la possibilità di effettuare rimborsi parziali nel corso del periodo di liquidazione, come previsto al punto 14.6 del Regolamento.

Si è inoltre riservata la facoltà, come previsto al punto 8.16 del Regolamento, di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

La SGR, ove non abbia completato lo smobilizzo degli investimenti entro il termine di scadenza del fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un "periodo di grazia", non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote.

Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del fondo.

Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale verranno pubblicate sul quotidiano: "Il Sole - 24 Ore".

### **3.5 Quotazione del fondo - Obblighi informativi**

Entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, la SGR richiederà alla Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle quote di partecipazione alla negoziazione nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. stessa. Si segnala l'eventualità che quest'ultima, ove non sussistano i requisiti previsti dalla normativa vigente, possa rifiutare la quotazione dei suddetti strumenti finanziari.

A quotazione avvenuta, il partecipante che non vuole attendere la scadenza del termine di durata del fondo, può dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato; l'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte.

A seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del fondo stesso, con i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob, con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Titolo II, Capo IV "Fondi chiusi quotati in borsa", art. 102 e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, art. 66.

## **4. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO**

### **4.1 Società di gestione del risparmio**

La "BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per azioni", che gestisce il fondo, è stata costituita il 14 ottobre 1998 con atto del notaio dott. Franco Liguori di Milano n.98131/7978 di repertorio, omologato dal Tribunale di Milano con decreto n.17252 del 24 novembre 1998.

La Società ha sede legale in Milano, viale Vittorio Veneto n.16/A ed uffici in viale Filippetti n. 37, durata sino al 31 dicembre 2050, capitale versato Euro 7,1 milioni ed è iscritta al Registro delle

Imprese di Milano al n.12605750152.

La società è iscritta al n. 85 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia; il Regolamento del fondo è stato approvato con provvedimento della Banca d'Italia del 2001. Il capitale sociale di Euro 7,1 milioni è suddiviso in n. 71.000 azioni da nominali Euro 100 ciascuna e, secondo le risultanze del libro soci, spetta agli stessi nelle seguenti proporzioni:

- per Euro 6 milioni e 745 mila (pari a n. 67.450 azioni) a “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”;
  - per Euro 355 mila (pari a n. 3.550 azioni) a “AEW Capital Management L.P. di Boston (U.S.A.)”.
- La società è pertanto controllata al 95% da “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.”.

Il Consiglio di Amministrazione, nominato dall'assemblea al momento della costituzione, è in carica fino al 13 dicembre 2004 ed è così composto:

**Dott. Mario Girotti**

*Presidente*

nato a Fiume (Croazia) l'8.3.1944

**Dott. Andrea Amadesi**

*Vice Presidente*

nato a Serravalle Pistoiese il 14.3.1944

**Michele Cibrario**

*Amministratore Delegato*

nato a Castellamonte il 31.1.1946

**Dott. Carlo Larcinese**

*Consigliere*

nato a Roma il 14.9.1947

**Prof. Paolo Ferro-Luzzi**

*Consigliere*

nato a Roma il 14.5.1937

**Prof. Renato Clarizia**

*Consigliere*

nato a Salerno il 10.10.1950

**Ing. Paolo Anzisi**

*Consigliere*

nato a Napoli il 22.6.1948

Alla data del presente prospetto informativo non esistono altri organi, all'infuori del Consiglio di Amministrazione, che attendano alle scelte effettive di investimento, né sono stati nominati comitati tecnici consultivi.

Il Collegio Sindacale, nominato dall'assemblea al momento della costituzione, è in carica fino al 13 dicembre 2004 ed è così composto:

**Dott. Michele Carpaneda**

*Presidente*

nato a Milano il 4.7.1952

**Dott. Fabrizio Neri**

*Sindaco effettivo*

nato a Roma il 15.12.1945

**Avv. Francesco Nicolosi**

*Sindaco effettivo*

nato a Gimma (Etiopia) il 26.10.1939

L'Organo direttivo è così composto:

**Michele Cibrario**

*Direttore generale*

La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione e l'organo direttivo sono le seguenti:

**Dott. Mario Girotti**

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Perugia;
- in qualità di Dirigente della Banca Nazionale del Lavoro ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione, Amministratore Delegato, Vice Presidente e Presidente delle maggiori società estere del Gruppo Bancario BNL. Assunto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. il 7 maggio 1974.
- attualmente ricopre l'incarico di Direttore della Divisione Commercial Banking della Banca Nazionale del Lavoro con la qualifica di Dirigente Centrale; ricopre, inoltre, incarico di Consigliere di Amministrazione in società del Gruppo Bancario BNL.

**Dott. Andrea Amadesi**

- laurea in economia e commercio conseguita presso l'Università Commerciale L.Bocconi di Milano;
- ha svolto precedenti esperienze nel settore finanziario e immobiliare, sia in Italia che all'estero, presso le società Banque Sudameris, Eurogest, Sotheby's;
- attualmente riveste la carica di Amministratore Delegato di AEW Italia S.p.A., facente parte del gruppo AEW Capital Management L.P. di Boston (U.S.A.).

**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 amministratore in società finanziarie partecipate dal Gruppo BNL insieme ad alcuni dei maggiori gruppi industriali italiani;

**Dott. Carlo Larcinese**

- laureato in economia e commercio, dottore commercialista e Revisore contabile;
- addetto presso la Direzione Partecipazioni – Portfolio Management della Banca Nazionale del Lavoro;
- ha ricoperto e ricopre incarichi di Consigliere di Amministrazione e Vice Presidente presso alcune società italiane controllate da BNL.

**Prof. Paolo Ferro-Luzzi**

- laureato in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma;
- è ordinario presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli studi La Sapienza di Roma;
- fa parte o ha fatto parte dei Consigli di Amministrazione di numerose Società fra cui alcune appartenenti al Gruppo BNL.

**Prof. Renato Clarizia**

- laureato in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma;
- attualmente in servizio quale professore straordinario di Istituzioni di diritto privato presso la Facoltà di Giurisprudenza di Roma TRE, contrattista presso la Cattedra di Istituzioni di Diritto Privato della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Perugia, è stato professore di Diritto Bancario presso la Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Cagliari;
- ha ricoperto e ricopre incarichi di Consigliere di Amministrazione di diverse Società;
- iscritto alla cassa di Previdenza e assistenza Forense.

**Ing. Paolo Anzisi**

- laureato in Ingegneria Civile presso l'Università degli Studi di Napoli;
- ha svolto attività di studio e di ricerca presso l'Università di Napoli come borsista e come titolare

di un contratto di ricerca;

- Dirigente BNL, attualmente è Responsabile del Servizio Immobili;
- consigliere di Amministrazione delle Società S.A.I.M. - Società Amministrazione Immobili S.p.A. - interamente controllata dalla Banca di Roma e dalla B.N.L.;
- membro del Comitato Promotore dell'Osservatorio di Finanza Immobiliare Strutturata costituito presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano.

La SGR attualmente gestisce i fondi immobiliari denominati:

- “BNL Portfolio Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”;
- “Portfolio Immobiliare Crescita - fondo comune di investimento immobiliare chiuso”.

Per ogni esigenza informativa il partecipante può rivolgersi al seguente numero telefonico: 02/5833141.

La SGR vigila per l'individuazione di eventuali conflitti di interesse che dovessero insorgere durante la vita del fondo. La SGR può effettuare operazioni 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 confliggono con gli interessi gestiti, 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.

Alla data di deposito del presente Prospetto Informativo non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

#### **4.2 Deleghe di gestione**

Il Consiglio di Amministrazione di BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. ha conferito delega per la gestione della liquidità del fondo alla società BNL Gestioni SGR p.A., con sede in Milano.

La predetta liquidità verrà investita in strumenti finanziari emessi da Stati OCSE o da altri emittenti, anche privati, con sede in Stati OCSE. Per gli investimenti in valuta diversa dall'Euro verranno adottate idonee misure di copertura del rischio di cambio.

L'investimento dovrà rispettare i limiti previsti dal Regolamento del fondo e dalle norme dettate per i fondi chiusi dal Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999. In particolare il patrimonio del fondo non potrà essere investito in quote di OICR promossi o gestiti dalla stessa BNL Fondi Immobiliari SGR o da altra SGR del gruppo.

La delega non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione della società di gestione; pertanto il delegato, per l'esecuzione delle operazioni, dovrà attenersi alle istruzioni che gli verranno impartite dal delegante.

La delega ha una durata determinata, può essere revocata dal delegante con effetto immediato e ha carattere non esclusivo; il delegante si è, infatti, riservato la facoltà di eseguire direttamente operazioni di gestione della liquidità.

Il compenso da corrispondere a BNL Gestioni SGR per la predetta attività è a carico di BNL Fondi Immobiliari SGR.

Secondo le risultanze del libro soci, la società BNL Gestioni SGR p.A. è posseduta al 100% da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A..

Il Consiglio di Amministrazione è così composto:

#### **Dott. Ademaro Lanzara**

*Presidente*

nato a Napoli il 10.7.1942

#### **Dott. Mario Girotti**

*Vice Presidente*

nato a Fiume (Croazia) l'8.3.1944

**Dott. Riccardo Lupi**

*Consigliere*

nato a La Spezia il 21.5.1958

**Dott. Ugo Masini**

*Consigliere*

nato a Roma il 21.1.1938

**Dott. Riccardo Russo**

*Consigliere*

nato a Portici (NA) l'1.1.1948

La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione sono le seguenti:

**Dott. Ademaro Lanzara**

- laurea in Economia e Commercio e in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Napoli;
- ricopre attualmente la carica di Vice Direttore Generale della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., presso la quale ha sviluppato la propria carriera;
- ricopre numerose cariche un qualità di Presidente e di Consigliere di Amministrazione in alcune controllate e partecipate in Italia e all'estero del Gruppo BNL ed è Consigliere di Amministrazione del Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

**Dott. Mario Girotti**

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Perugia;
- in qualità di Dirigente della Banca Nazionale del Lavoro ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione, Amministratore Delegato, Vice Presidente e Presidente delle maggiori società estere del Gruppo Bancario BNL. Assunto presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. il 7 maggio 1974.
- attualmente ricopre l'incarico di Direttore della Divisione Commercial Banking della Banca Nazionale del Lavoro con la qualifica di Dirigente Centrale; ricopre, inoltre, incarico di Consigliere di Amministrazione in società del Gruppo Bancario BNL.

**Dott. Riccardo Lupi**

- laurea in Scienze Economiche e Bancarie conseguita presso l'Università di Siena;
- ha sviluppato la propria carriera all'interno della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., dove ricopre la carica di Direttore Divisione Wholesale Banking con la qualifica di Dirigente Centrale e membro del Comitato di Direzione;
- in passato ha altresì ricoperto numerosi incarichi nell'ambito del Gruppo BNL, particolarmente in Filiali e controllate estere.

**Dott. Ugo Masini**

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università degli Studi di Roma;
- ha prestato servizio presso la Direzione Generale della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., fino a dicembre 1999, concludendo la propria carriera come Direttore Centrale;
- è stato Consigliere di Amministrazione Borsa Italiana S.p.A., MTS - Società per il Mercato dei Titoli di Stato S.p.A., Monte Titoli S.p.A e Cassa di Compensazione e Garanzia S.p.A..

**Dott. Riccardo Russo**

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Napoli;
- ricopre la carica di Direttore Bilancio e Affari Generali presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con la qualifica di Dirigente Centrale, dove presta servizio dal 1971 ed è altresì presente in numerosi organi sociali di società del Gruppo BNL, fra le quali BNL Finance S.p.A. in qualità di Vice Presidente ed in Artigiancassa S.p.A., in veste di consigliere di amministrazione.

#### 4.3 Soggetti che procedono al collocamento

Il collocamento delle quote del fondo viene effettuato dalla SGR e tramite gli sportelli e i promotori finanziari delle seguenti società:

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma;
- Artigiancassa S.p.A., con sede in Roma;
- Unipol Banca S.p.A., con sede in Bologna;
- Simgest Società di Intermediazione Mobiliare S.p.A., con sede in Bologna;
- Cassa di Risparmio di Cento, con sede in Cento (Fe);
- Cassa di Risparmio di Ferrara, con sede in Ferrara;
- Banco Popolare di Verona e Novara con sede in Verona;
- Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.c.a.r.l., con sede in Modena;
- Banca Popolare di Ravenna, con sede in Ravenna;
- Banca Agricola Mantovana, con sede in Mantova;
- Cortal Financial Advisor Sim S.p.A., con sede in Milano.

#### 4.4 Banca depositaria

La Banca depositaria è la "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." con sede in Roma, via Vittorio Veneto n.119.

Le funzioni di Banca depositaria sono effettuate presso la Filiale di Milano, piazza San Fedele n. 1/3.

#### 4.5 Società incaricata della revisione

L'incarico per l'attività di revisione contabile della SGR per il triennio 2002-2004 è stato conferito, con deliberazione dell'Assemblea dei soci del 29 marzo 2002, alla società Reconta Ernst & Young S.p.A., con sede in Roma, via Romagnosi n.18/A, alla stessa è stato conferito l'incarico per il rilascio del giudizio sul rendiconto del fondo per il triennio 2002/2004.

#### 4.6 Esperti indipendenti

La SGR si riserva di conferire l'incarico di esperto indipendente, avente i requisiti di professionalità di cui al punto 15 del Regolamento, per la valutazione del patrimonio del fondo, di cui all'art.6, comma 1, lettera c), numero 5 del D. Lgs. 58/1998, prima della scadenza del periodo del richiamo degli impegni di cui al punto 8.9 del Regolamento.

### 5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

La BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., società di gestione del fondo, si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente prospetto informativo.

L'Amministratore Delegato  
(*Michele Cibrario*)





# Appendice A

## REGOLAMENTO DEL FONDO

### “ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE”

#### fondo comune di investimento immobiliare chiuso

#### 1. Denominazione del Fondo.

La BNL Fondi Immobiliari S.G.R. p.A (di seguito indicata anche come “SGR”) ha istituito - ai sensi del D. Lgs. 24.2.98 n. 58, Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (di seguito indicato anche come “Testo Unico”) - il Fondo denominato “ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE, fondo comune di investimento immobiliare chiuso” (di seguito indicato anche come “Fondo”), con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 26 giugno 2001, che ha contestualmente approvato il presente Regolamento.

La gestione del Fondo compete alla SGR, che vi provvede nel rispetto della normativa vigente in materia.

#### 2. Durata del Fondo.

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del decimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni (di cui al punto 8.9).

È facoltà della SGR, nell'interesse dei sottoscrittori, di prorogare la durata del Fondo, alla sua scadenza, di ulteriori tre anni. La deliberazione in merito deve essere assunta almeno 1 anno prima della data di scadenza sopraindicata.

È facoltà della SGR di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo o della sua proroga, un periodo di grazia di durata non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

#### 3. Scopo del Fondo.

##### 3.1 Scopo del Fondo.

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o in partecipazioni in società che, anche indirettamente, posseggano e gestiscano immobili, al fine prevalente di distribuire periodicamente il risultato netto della gestione generato dalla redditività degli investimenti, salvaguardando nel tempo il valore del patrimonio del Fondo.

##### 3.2 Strategie immobiliari del Fondo.

Per il raggiungimento dell'obiettivo di cui al

precedente punto, la SGR adotterà le seguenti strategie immobiliari:

- acquisizione di immobili, e/o di partecipazioni in società che anche indirettamente posseggano e gestiscano immobili, con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato;
- acquisizione di immobili, e/o di partecipazioni in società che anche indirettamente posseggano e gestiscano immobili, di buon livello qualitativo e suscettibili di valorizzazione commerciale.

##### 3.3 Rischi dell'investimento.

Per i cespiti immobiliari si possono registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione principalmente a:

- fattori di carattere macroeconomico connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, a sua volta influenzato dal più generale 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 (sfittanze, morosità);
- fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla eventuale realizzazione di 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.

A tal fine, per una parte consistente del patrimonio del Fondo, la SGR si propone di stipulare con i cedenti - contestualmente all'acquisizione degli immobili - contratti di opzione di vendita (a favore del Fondo) e di riacquisto (a favore del venditore) da esercitarsi a partire dal terzo anno successivo alla predetta acquisizione. I sopra menzionati diritti di opzione, di vendita e di acquisto, sarebbero esercitabili secondo scadenze e valori

predeterminati (prezzo di acquisto maggiorato di importi predefiniti in aumento, a seconda del momento dell'effettivo esercizio).

La stipula dei predetti contratti potrebbe comportare alternativamente:

- una limitazione del rischio derivante da flessioni del mercato immobiliare a fronte dell'esercizio dell'opzione di vendita da parte del Fondo;
- una limitazione delle plusvalenze realizzabili da parte del Fondo a fronte dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del cedente in un momento di espansione del mercato immobiliare.

### 3.4 Liquidabilità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo.

Per le sue caratteristiche intrinseche il Fondo si presenta come un prodotto finanziario a medio-lungo termine anche se la quotazione in un mercato regolamentato richiesta ai sensi della vigente normativa rende possibile la compravendita delle quote in qualsiasi momento prima della liquidazione del fondo stesso.

## 4. Caratteristiche del Fondo.

### 4.1 Oggetto dell'investimento.

#### 4.1.1 Caratteristiche e destinazione degli immobili nei quali investe il Fondo.

Il Fondo investe in beni immobili e/o in diritti reali di godimento su beni immobili con destinazione prevalentemente commerciale, già realizzati in buono stato o da realizzare ex novo attraverso l'acquisizione di terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente. Nelle predette ipotesi verrà stipulato contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, purché all'atto della firma di acquisto del terreno o dell'immobile da ristrutturare/restaurare/manutenere la SGR abbia già firmato un contratto di futura locazione/vendita con primario conduttore/acquirente, corredato da idonee garanzie e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla SGR garanzie bancarie o assicurative sia per la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto di appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e di quelle rivenienti da disposizioni di legge, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

#### 4.1.2 Investimenti in società immobiliari.

Il Fondo, nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni, può investire in:

- partecipazioni, anche di controllo, in società non quotate aventi ad oggetto l'acquisto, la vendita, la locazione con facoltà di acquisto, il possesso e la gestione di beni immobili e/o di diritti reali di godimento su immobili con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate al punto 4.1.1. Detti investimenti possono essere effettuati anche indirettamente tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate;
- strumenti finanziari di debito delle predette società.

Nella nota integrativa al rendiconto annuale del fondo verranno illustrate le caratteristiche dei suddetti investimenti.

#### 4.1.3 Liquidità del Fondo.

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria, ovvero titoli del mercato monetario di pronta liquidabilità.

#### 4.1.4 Operazioni finalizzate a una più efficiente gestione del patrimonio del Fondo.

La SGR, al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, può effettuare operazioni di "pronti contro termine" che prevedano l'acquisto di titoli a pronti e l'obbligo di rivendita a termine degli stessi. Dette operazioni saranno effettuate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del Fondo, secondo una valutazione compiuta dai responsabili organi della SGR, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti e alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato. Si precisa inoltre che:

- dette operazioni avranno a oggetto anzitutto strumenti finanziari di largo mercato (quotati ovvero emessi da Stati aderenti all'O.C.S.E.);
- i titoli acquisiti a pronti e da consegnare a termine non saranno utilizzati per altre operazioni.

Il Fondo, nella fase iniziale di selezione degli investimenti ovvero, anche successivamente, al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti in relazione a specifiche situazioni congiunturali o di andamento dei mercati, può essere investito in strumenti finanziari emessi da uno Stato aderente all'OCSE sino ad un valore pari

al 100% del totale delle attività e a condizione che ciascuna emissione non superi il 30% del totale medesimo.

#### **4.2 Destinatari delle quote.**

Le quote del Fondo possono essere sottoscritte sia dal pubblico dei risparmiatori, sia da investitori qualificati.

#### **4.3 Forma del fondo.**

Il Fondo è di tipo ordinario a distribuzione dei proventi come precisato al punto 4.5.1.

Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza della durata del Fondo o al momento della sua liquidazione, fatta salva la possibilità di rimborso anticipato di cui al punto 8.16.

#### **4.4 Politiche di investimento.**

##### *4.4.1 Aree geografiche di interesse.*

Il Fondo investirà il patrimonio in Italia, prevalentemente nelle regioni Emilia Romagna e Puglia.

##### *4.4.2 Presidi atti a evitare conflitti di interesse.*

Oltre a quanto specificamente indicato dalle disposizioni vigenti, si precisa che il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti/appalti/contratti di prestazione d'opera.

#### **4.5 Proventi della gestione.**

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi.

##### *4.5.1 Definizione dei proventi.*

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili generati annualmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate e degli accantonamenti contabili relativi a dette plusvalenze non realizzate, come indicato nel rendiconto di gestione che la SGR deve redigere entro 60 giorni dalla fine di ogni anno.

##### *4.5.2 Utilizzo dei proventi della gestione.*

I proventi, come sopra definiti, da distribuire annualmente, vengono determinati, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del fondo, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, che illustra nel rendiconto di gestione i criteri a tal fine adottati.

I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

##### *4.5.3 Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici.*

Hanno diritto a percepire gli eventuali proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultano titolari delle quote al momento della distribuzione.

##### *4.5.4 Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto.*

La SGR provvede a corrispondere i proventi a coloro che risultano titolari delle quote, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione oppure secondo le istruzioni successive pervenute dagli interessati mediante raccomandata AR almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

##### *4.5.5 Tempi per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.*

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

##### *4.5.6 Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.*

L'annuncio dell'eventuale pagamento dei proventi viene dato, in coincidenza con il deposito e l'affissione del rendiconto della gestione del Fondo di cui al punto 12.2 relativo all'anno precedente, mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale sul quale viene pubblicato il valore unitario della quota, di cui al punto 11.3.

##### *4.5.7 Prescrizione dei proventi della gestione.*

I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono a favore del Fondo nei termini di legge, a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al punto 4.5.5. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui al punto 14.9, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

#### **4.6 Ammontare e altre caratteristiche del Fondo.**

L'ammontare del Fondo è fissato in 250 milioni di Euro.

Le quote di partecipazione al Fondo sono destinate alla negoziazione nei mercati regolamentati (vedi punto 7.3).

## **5. Società promotrice e gestore.**

### **5.1 Denominazione, sede, funzioni.**

Società promotrice e gestore del Fondo è la “BNL Fondi Immobiliari – Società di Gestione del Risparmio per Azioni” - in forma abbreviata “BNL Fondi Immobiliari S.G.R. p.A.” - con sede legale in Milano, viale Vittorio Veneto n. 16/A, iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio al n. 85.

### **5.2 Organo responsabile dell'attività gestoria.**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività di gestione e ha facoltà, nel rispetto delle vigenti disposizioni, di conferire deleghe specifiche a elementi interni alla Società per l'attuazione delle politiche di investimento del Fondo.

Restano, comunque, in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento effettuate nella gestione del Fondo.

### **5.3 Comitati tecnici consultivi.**

È facoltà del Consiglio di Amministrazione di avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono fare parte anche soggetti esterni alla Società.

I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

### **5.4 Deleghe a soggetti esterni.**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, compatibilmente con lo statuto sociale e con la vigente normativa in materia, può conferire deleghe a soggetti esterni, aventi per oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della liquidità.

La delega:

- non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione; pertanto il delegato per l'esecuzione delle operazioni deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR;
- ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo;
- prevede, con riferimento all'incarico della gestione della liquidità, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
- prevede le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Banca

depositaria.

Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi sociali esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti immobiliari-finanziari 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.

### **5.5 Sostituzione della società di gestione del risparmio.**

La sostituzione della società nella gestione del Fondo può avvenire per volontà della SGR con delibera dell'assemblea, per effetto di operazioni di fusione o di scissione ovvero a seguito dello scioglimento della SGR.

I partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 11.3.

Al fine di evitare soluzioni di continuità, l'efficacia della sostituzione è sospesa finché un'altra SGR non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

### **5.6 Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR.**

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo della SGR, così come definito dall'art. 2359 del Codice civile e dell'art. 23 del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), sarà data informativa ai partecipanti mediante pubblicazione, almeno una volta, sul quotidiano di cui al punto 11.2, il cui onere è a carico della SGR.

## **6. Banca depositaria**

### **6.1 Individuazione e funzioni.**

L'incarico di Banca depositaria è stato conferito alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, via Vittorio Veneto n. 119.

Le funzioni di Banca depositaria sono effettuate presso la Filiale di Milano Centro, piazza San Fedele n.1/3.

## 6.2 Rapporti con la Banca depositaria.

I rapporti fra la SGR e la Banca depositaria sono regolati da apposita convenzione, che specifica:

- i compiti svolti dalla Banca depositaria, con particolare riferimento alla responsabilità di custodia del patrimonio del Fondo;
- i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili;
- le procedure di sostituzione della Banca depositaria per evitare soluzioni di continuità nell'espletamento della funzione prevista al punto 6.4.

Il ruolo e i compiti della Banca depositaria sono quelli stabiliti dalla normativa vigente.

La SGR è collegata alla Banca depositaria via linea commutata o supporto magnetico per l'inoltro del flusso contenente i dati dei partecipanti al Fondo e le quote attribuite; viene, inoltre, inviato periodicamente un tabulato di controllo dei dati. Al fine di consentire l'espletamento delle procedure attinenti l'esecuzione dei servizi gestori e amministrativi, è istituito un collegamento funzionale tra la Banca e la SGR.

Dette procedure permettono alla Banca depositaria, nello svolgimento della propria funzione, di eseguire un costante controllo affinché le istruzioni provenienti dalla SGR siano costantemente eseguite in conformità alla normativa vigente, al Regolamento del Fondo e alle prescrizioni degli Organi di Vigilanza.

## 6.3 Responsabilità.

La Banca depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

In relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'organo di Vigilanza sulle irregolarità riscontrate, la Banca depositaria provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

## 6.4 Procedura di sostituzione nell'incarico.

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca depositaria.

La Banca può rinunciare all'incarico con un termine di preavviso minimo di sei mesi.

L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Banca depositaria in sostituzione della precedente;
- la conseguente modifica del regolamento sia approvata dalla SGR nonché dalla Banca d'Italia;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca depositaria.

## 6.5 Facoltà della Banca depositaria.

La Banca depositaria ha la facoltà, ferma restando la propria responsabilità e previo assenso della SGR, di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi di gestione centralizzata di strumenti finanziari, sia in Italia che all'estero, nell'ambito delle categorie individuate in via generale dalla Banca d'Italia.

Gli strumenti finanziari di pertinenza di ciascun Fondo sono rubricati presso il subdepositario in conti intestati alla Banca depositaria (con indicazione sia che si tratta di beni del fondo sia della relativa SGR), separati da quelli relativi a strumenti finanziari di proprietà della Banca medesima.

## 7. Quote del Fondo, loro accentramento, dematerializzazione e quotazione

### 7.1 Quote di partecipazione al Fondo.

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al fondo non può essere inferiore all'ammontare minimo di sottoscrizione.

### 7.2 Accentramento .

Le quote del Fondo sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A. ai sensi dell'art. 80 e seguenti del Testo Unico e delle relative disposizioni di attuazione.

### 7.3 Dematerializzazione

Le quote del Fondo, in vista della loro negoziazione nei mercati regolamentati, sono dematerializzate ai sensi degli artt. 28 e segg. del D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e delle relative disposizioni di attuazione.

L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi delle stesse si realizzano tramite l'intermediario autorizzato presso il

quale sono depositate le quote, ai sensi dell'art. 85 e seguenti del Testo Unico, degli art. 31 e seguenti del D. Lgs. 213/1998 e del Regolamento Consob n. 11768 del 23/12/1998 e successive modifiche.

#### **7.4 Richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.**

Entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiede l'ammissione delle quote di partecipazione alla negoziazione in un mercato regolamentato.

#### **7.5 Comunicazioni all'organo di Vigilanza.**

La SGR, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di ammissione, informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

### **8. Partecipazione al Fondo**

#### **8.1 Partecipazione al Fondo.**

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote ovvero tramite il successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse.

La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo pari al 2% dell'ammontare del fondo.

#### **8.2 Valore nominale delle quote**

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è di 2.500 Euro.

#### **8.3 Procedura e termini di sottoscrizione delle quote.**

Il patrimonio del Fondo viene raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della SGR, presso le dipendenze della Banca Depositaria, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate del collocamento oppure tramite i promotori finanziari, cui sia stato conferito specifico incarico dalla SGR.

La sottoscrizione delle quote del fondo può avvenire anche mediante tecniche di comunicazione a distanza nel rispetto delle disposizioni di legge e/o regolamentari vigenti. Il termine massimo di sottoscrizione delle

quote di partecipazione è di quattro mesi dalla pubblicazione del prospetto informativo ai sensi dell'art.94 comma 3 del Testo Unico, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sul quotidiano di cui al punto 11.3. almeno 15 giorni prima della nuova data di chiusura.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione, la SGR pubblica sul quotidiano di cui al punto 11.3. una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

#### **8.4 Ammontare minimo di ogni sottoscrizione.**

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è di 2.500 Euro, corrispondente al valore nominale di una singola quota.

#### **8.5 Efficacia dei contratti conclusi fuori sede.**

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione conclusi fuori sede è sospesa – ai sensi dell'art. 30 comma 6 del Testo Unico – 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, senza spese né corrispettivo, al promotore finanziario o al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

#### **8.6 Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta.**

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta:

- a) qualora il numero delle quote richieste sia superiore a quello delle quote offerte:
  - 1) si procederà, preliminarmente, all'assegnazione di una quota per ogni domanda;
  - 2) le quote residue verranno assegnate in proporzione al numero di quote richieste da ogni sottoscrittore;
  - 3) le eventuali rimanenze verranno assegnate ai sottoscrittori in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR
- b) qualora il numero delle domande di sottoscrizione sia superiore al numero di quote offerte, si procederà all'assegnazione di una quota per ogni domanda, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR.

Le operazioni di riparto devono concludersi in ogni caso entro 30 giorni dalla dichiarazione di

chiusura delle sottoscrizioni.

In ogni caso la SGR, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di deliberare l'aumento del patrimonio del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia.

Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi secondo le modalità indicate al precedente punto 8.3, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.14.

#### 8.7 Ridimensionamento del Fondo.

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare inferiore a quello previsto al punto 4.6, la SGR può decidere di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia.

Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi secondo le modalità indicate al precedente punto 8.3, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.14.

#### 8.8 Mancato ridimensionamento del Fondo e liberazione dei sottoscrittori dagli impegni.

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore a quello previsto al punto 4.6, qualora la SGR non deliberi il ridimensionamento del Fondo, non si procede al richiamo degli impegni, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. entro 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto sono conseguentemente considerate decadute. Le somme già versate, con i relativi interessi, vengono restituite agli aventi diritto entro il termine sopraindicato.

#### 8.9 Durata del periodo di richiamo degli impegni.

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 del riparto con le modalità e nei termini di cui al punto 8.6.

La durata di tale periodo è di 30 giorni, entro i

quali deve aver luogo il versamento relativo alle quote assegnate.

#### 8.10 Modalità di sottoscrizione.

La sottoscrizione avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa, che contiene, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione entro il termine stabilito al punto 8.9 per il richiamo degli impegni.

Qualora il sottoscrittore, unitamente al modulo di sottoscrizione, versi assegno circolare o bancario ci si regolerà come indicato al punto 8.11.

La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento a inoltrare tempestivamente alla medesima le domande di sottoscrizione e i mezzi di pagamento raccolti e comunque non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione.

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento che viene consegnato all'investitore al momento della sottoscrizione.

Chiunque sia interessato può ottenere successivamente copia del Regolamento del Fondo.

#### 8.11 Mezzi di pagamento.

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote può essere effettuato come segue:

- mediante ordine irrevocabile di bonifico bancario a favore della SGR, rubrica Fondo, presso la Banca depositaria;
- a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della SGR, rubrica Fondo.

Gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno del versamento dei medesimi presso la Banca depositaria.

Nel caso di versamento a mezzo assegni, la SGR provvede, entro il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento, a versare gli stessi presso la Banca depositaria in un deposito fruttifero cumulativo che rimarrà in essere fino al momento del richiamo degli impegni.

Per i bonifici i giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca depositaria.



Per i contratti stipulati tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento, ai quali risulta applicabile la disciplina dell'offerta fuori sede prevista dall'art. 30 del Testo Unico, il giorno di pagamento non può essere antecedente a quello di efficacia dei contratti medesimi.

#### 8.12 Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti.

I versamenti per il pagamento delle quote possono essere eseguiti presso la Banca depositaria, presso le altre banche incaricate del collocamento, presso la SGR oppure presso i promotori finanziari autorizzati a ricevere le domande di sottoscrizione di cui al punto 8.3.

#### 8.13 Procedure di recupero attivabili in caso di mezzi di pagamento insoluti o di inadempimento dell'investitore.

La SGR ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni e dal presente Regolamento.

#### 8.14 Conferma dell'avvenuto investimento.

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare l'importo lordo versato, l'importo netto investito, l'importo delle commissioni di sottoscrizione e il numero delle quote attribuite al sottoscrittore.

#### 8.15 Condizioni, vincoli e oneri inerenti alla partecipazione al Fondo.

La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel presente Regolamento.

#### 8.16 Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

In tal caso la SGR deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita;

- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati, tramite pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 11.3, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

La Banca depositaria dovrà effettuare il rimborso entro 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR.

La corresponsione del rimborso sarà effettuata secondo le modalità indicate dal richiedente.

Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore, l'obbligazione di rimborso per la SGR si estingue con la conferma dell'avvenuto incasso del titolo da parte del beneficiario.

Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.

## 9. Regime delle spese

### 9.1 Spese a carico del Fondo.

I costi a carico del Fondo sono i seguenti:

#### 9.1.1 *Compenso annuo di gestione spettante alla SGR.*

Il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è pari all'1,5% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto della gestione del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute 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 all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore totale delle attività evidenziato dal rendiconto della gestione del fondo.

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.

#### *9.1.2 Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria.*

Il compenso annuo spettante alla Banca depositaria è pari allo 0,07% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto della gestione del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Detto 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.

#### *9.1.3 Compenso spettante agli esperti indipendenti.*

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e verrà commisurato 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 dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli esperti indipendenti.

Il compenso viene corrisposto successivamente alla consegna delle relazioni peritali.

#### *9.1.4 Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo.*

Gli oneri inerenti alla compravendita delle attività detenute dal Fondo (es. commissioni per consulenze e intermediazioni, commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali anche in fase di acquisto, etc.).

Le provvigioni, le commissioni, le spese sopraindicate e le altre spese inerenti alle compravendite e alle locazioni saranno

riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge o, in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali.

#### *9.1.5 Oneri connessi alla quotazione.*

Tutti gli oneri connessi alla quotazione delle quote in un mercato regolamentato.

#### *9.1.6 Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo.*

Le spese inerenti l'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tale attività.

Analogamente tutti gli oneri accessori e le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione degli immobili del Fondo sono a carico del Fondo stesso, in quanto rappresentano una forma di investimento, e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La congruità di tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o ente specializzato nei controlli dei costi nell'edilizia.

#### *9.1.7 Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo.*

Oneri e spese connessi con investimenti (da effettuarsi nel rispetto delle norme che regolano la gestione del Fondo) relativi ad ampliamenti e/o a nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es. somme versate a conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo).

#### *9.1.8 Premi assicurativi.*

I premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.

#### *9.1.9 Spese di pubblicazione.*

Tutte le spese connesse alle pubblicazioni sui quotidiani del valore della quota, del prospetto del Fondo e del pagamento dei proventi, nonché tutte le altre pubblicazioni previste dalla normativa vigente ed i costi della stampa dei documenti periodici destinati al pubblico, eccetto gli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi

al collocamento delle quote.

#### **9.1.10 Spese di revisione.**

Le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge o norme attuative, delle relazioni semestrali.

#### **9.1.11 Oneri finanziari.**

Gli oneri connessi con i prestiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative.

#### **9.1.12 Spese legali.**

Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.

#### **9.1.13 Oneri fiscali.**

Tutti gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi compresa l'Imposta Comunale sugli Immobili, nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale.

#### **9.1.14 Contributo di vigilanza.**

Il "Contributo di Vigilanza" che la SGR è tenuta a versare annualmente alla CONSOB per il Fondo.

#### **9.1.15 Modalità di pagamento.**

Il pagamento delle suddette spese è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo, con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

### **9.2 Spese a carico della SGR.**

Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti (es. analisi di mercato, consulenze di settore, etc.).

Sono inoltre a carico della Società tutte quelle spese che non siano specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli partecipanti.

### **9.3 Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli partecipanti.**

#### **9.3.1 Commissioni di sottoscrizione.**

L'onere da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al Fondo, viene calcolato, per scaglioni, nelle seguenti misure:  
3% fino a 25.000 Euro;  
2% per l'ammontare superiore a 25.000 e fino

a 100.000 Euro;  
1% per l'ammontare superiore a 100.000 e fino a 250.000 Euro;  
0,50% per l'ammontare superiore a 250.000 Euro.

L'importo della commissione determinata per ciascun scaglione si somma a quanto dovuto sugli scaglioni precedenti.

#### **9.3.2 Diritti fissi.**

I diritti fissi di partecipazione al Fondo ammontano a 10 Euro.

#### **9.3.3 Altri rimborsi.**

Sono a carico del sottoscrittore i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per imposte di bollo, quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo.

Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.

Tali importi, limitati alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti, saranno comunicati di volta in volta ai partecipanti.

I soggetti collocatori non possono in nessun caso porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente regolamento.

### **10. Criteri di valutazione del Fondo**

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.

Alla sua determinazione provvede il Consiglio di Amministrazione entro 30 giorni dalla fine del semestre ove occorra approvare la relazione semestrale, entro 60 giorni dalla fine dell'anno solare ove occorra approvare il rendiconto annuale.

Per la valutazione delle singole componenti del Fondo si applicano i criteri stabiliti dall'Organo di Vigilanza ai sensi del Testo Unico D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58. I partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

### **11. Calcolo e pubblicazione del valore della quota.**

#### **11.1 Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota.**

Il valore della singola quota di partecipazione

al Fondo comune di investimento è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - computato secondo quanto previsto al punto 10 - suddiviso per il numero delle quote emesse.

### 11.2 Predisposizione del Prospetto e modalità di pubblicazione.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, dopo ogni valutazione semestrale, predispone un prospetto del patrimonio del Fondo, da cui risulta il valore complessivo netto del Fondo stesso e il valore unitario della quota.

Il prospetto deve essere pubblicato sul quotidiano "Il Sole-24 Ore" e depositato per almeno 30 giorni presso la sede e le Filiali della SGR.

### 11.3 Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota.

Il valore unitario della quota sarà pubblicato due volte l'anno sul quotidiano "Il Sole-24 Ore".

### 11.4 Rinvio delle pubblicazioni del prospetto del patrimonio del Fondo e del valore delle quote.

La pubblicazione di cui sopra potrà essere rinviata ad un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e informa gli investitori per il tramite del quotidiano di cui al punto 11.3.

## 12 Scritture contabili.

### 12.1 Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva.

La contabilità del Fondo è tenuta dalla SGR; essa, in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile, dalla normativa fiscale e da ogni altra normativa ad essa applicabile, redige:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) una relazione semestrale relativa alla gestione del fondo entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio;
- c) il rendiconto della gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.

### 12.2 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito.

Il rendiconto della gestione del Fondo, la relazione semestrale ed i relativi allegati sono messi a disposizione del pubblico, entro trenta giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca depositaria e in tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione.

A seguito di specifica richiesta, i partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale.

### 12.3 Revisione contabile e certificazione.

La contabilità della SGR e del Fondo sono soggette a revisione secondo quanto disposto dall'art.9 del Testo Unico D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

La società di revisione provvede anche alla certificazione del bilancio della SGR e rilascia un giudizio sul rendiconto del Fondo.

I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci della Banca depositaria devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla CONSOB sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

## 13. Modifiche regolamentari.

### 13.1 Modifiche di aspetti rilevanti.

Trattandosi di un fondo di investimento di tipo chiuso, le modifiche regolamentari saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie alla tutela dell'interesse dei partecipanti; pertanto le eventuali modifiche regolamentari corrisponderanno a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito di indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della SGR sulla base degli interessi dei partecipanti.

Le modifiche al regolamento, approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, vengono sottoposte all'approvazione della Banca d'Italia.

### 13.2 Modifiche rese necessarie da variazioni delle disposizioni di legge.

Nel caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o da variazioni dei criteri generali

determinati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR per l'adeguamento del testo regolamentare.

Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

### 13.3 Pubblicazione delle modifiche regolamentari.

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 di cui al punto 11.3, anche tramite avvisi ripetuti sulla stampa.

La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

### 13.4 Termini di efficacia delle modifiche regolamentari.

L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della pubblicazione secondo le modalità di cui al paragrafo precedente:

- a) per un periodo pari a 180 giorni, nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della SGR o della Banca depositaria. Nell'interesse dei partecipanti, la SGR si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;
- b) fino al termine stabilito dalla SGR, tenuto conto dell'interesse dei partecipanti, negli altri casi.

## 14. Liquidazione del Fondo.

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- per iniziativa della società di gestione;
- per scadenza del termine di durata.

### 14.1 Liquidazione del Fondo per iniziativa della SGR.

La SGR può decidere la liquidazione anticipata del Fondo, nell'interesse dei partecipanti, quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo, con rilevante pregiudizio per gli

investitori.

Fermo quanto disposto dall'art.5.5, il Fondo viene altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della SGR.

A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo, cessa ogni ulteriore attività di investimento.

La SGR comunica alla Banca d'Italia, almeno 30 giorni prima della data fissata per la deliberazione, la decisione di voler procedere alla liquidazione, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa.

### 14.2 Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata.

Alla scadenza del periodo di durata del Fondo cessa ogni ulteriore attività di investimento ed ha luogo la ripartizione tra i partecipanti e la SGR dei proventi e del risultato netto della gestione.

#### 14.2.1 Periodo di grazia.

La SGR, come previsto al punto 2, ha la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia un ulteriore periodo, non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo. A tal fine la SGR invia alla Banca d'Italia, almeno sei mesi prima della scadenza del termine di durata, la relativa richiesta unitamente ad un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori, nel quale vengono illustrati nel dettaglio i tempi e le modalità con cui vengono poste in essere le rimanenti operazioni di realizzo.

### 14.3 Procedura di liquidazione.

L'avviso di liquidazione, con l'indicazione della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento e verrà sospesa l'attività di emissione e rimborso delle quote, viene pubblicato sul quotidiano "Il Sole - 24 Ore" per tre volte a distanza di una settimana una dall'altra.

A partire dal giorno successivo all'ultima pubblicazione, la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

Terminate le operazioni di liquidazione la SGR redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota, determinato

in base al rapporto tra attività liquide e numero delle quote in cui risulta suddiviso il patrimonio del fondo, detratto l'importo da attribuire alla SGR (calcolato secondo le modalità indicate al punto 14.7).

La società di revisione esprime un giudizio sul rendiconto finale di liquidazione.

Il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione, con l'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, vengono messi a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e della Banca depositaria e presso tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese.

La Banca depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote nella misura prevista dal piano di riparto.

Le somme non rimosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di denaro derivante dalla liquidazione del Fondo e con sottorubriche intestate agli aventi diritto.

#### 14.4 Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale.

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale coloro che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo oppure al termine del periodo di grazia concesso dalla Banca d'Italia per lo smobilizzo degli investimenti.

#### 14.5 Termine per il rimborso delle quote.

I proventi derivanti dalla liquidazione vengono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La liquidazione sarà comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo.

#### 14.6 Possibilità di rimborso parziale.

La SGR ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione.

#### 14.7 Risultato netto della gestione del Fondo e modalità di ripartizione.

Il risultato netto della gestione del Fondo è espresso dal confronto fra l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato e

l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del Fondo, entrambi capitalizzati ad un tasso annuo composto pari al 5,50 %.

Il risultato netto della gestione del Fondo viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 20% del risultato di gestione eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato;
- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla SGR.

#### 14.8 Indicatore di riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo.

L'indicatore di riferimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è un tasso annuo composto pari al 5,50 %.

#### 14.9 Pubblicità.

Sul quotidiano indicato al punto 14.3. viene dato avviso, oltre che dell'avvio della procedura di liquidazione, anche di quanto segue:

- dell'eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

#### 14.10 Comunicazioni all'organo di Vigilanza.

Deve essere data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR, nel caso di richiesta di un periodo di grazia;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Inoltre la SGR invia alla Banca d'Italia, entro 10 giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione, della relazione degli amministratori e della relazione della società di revisione.

#### 14.11 Chiusura della procedura di liquidazione.

La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto.

#### 14.12 Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale.

I proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al punto 14.5.

### **15. Esperti indipendenti.**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede alla nomina degli esperti indipendenti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c del Testo Unico.

Gli esperti possono essere sia persone fisiche che persone giuridiche, in possesso dei requisiti stabiliti dal decreto del Ministro del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999.

La verifica della sussistenza dei suddetti requisiti è di competenza del Consiglio di Amministrazione della SGR.

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è determinato secondo quanto indicato al punto 9.1.3..

Per la determinazione del valore corrente degli immobili gli esperti si atterranno a quanto stabilito al punto 10.

### **16. Foro competente**

Fatta eccezione per il caso in cui il partecipante sia un consumatore (ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile), per la soluzione delle controversie fra i partecipanti al Fondo e la SGR e/o la Banca depositaria è competente il Foro di Milano.





