







**Supplementi del Prospetto Informativo di**  
**“ INVEST REAL SECURITY ”**  
**Fondo Comune di Investimento**  
**Immobiliare Chiuso**

**Pubblicato con deposito presso l'Archivio Prospetti della CONSOB in data 24 aprile 2002**





## Copertina del Prospetto Informativo

### **Terzo capoverso**

Fondo immobiliare di tipo chiuso ad accumulazione per i primi due anni e con distribuzione annuale dei proventi a partire dalla fine del secondo anno.

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

### **Ultimo capoverso**

L'offerta di cui al presente prospetto è valida per il periodo dal 15 luglio 2002 al 15 settembre 2003.

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

## 2.1 - Dati relativi all'individuazione del Fondo

### **Secondo capoverso**

L'ammontare complessivo del Fondo è di 150 milioni di Euro, suddiviso in 60.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna.

*(modifica in vigore dall' 8 luglio 2003)*

### **Terzo capoverso**

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del 10° anno successivo a quelli in cui avviene il richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori. E' facoltà della SGR richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo di grazia non superiore a tre anni per completare lo smobilizzo degli investimenti.

*(modifica in vigore dal 16 gennaio 2003)*

### **Quarto capoverso**

Il Regolamento di Gestione del Fondo (di seguito il "**Regolamento**") è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 6 agosto 2001 e in data 30 dicembre 2002 e in data 1 luglio 2003 ed è riportato in Allegato "A" al presente Prospetto Informativo.

*(modifica in vigore dall' 8 luglio 2003)*

## 2.2 - Caratteristiche del fondo: tipi di investimenti e destinazione dei proventi di gestione

### **6° capoverso**

Il Fondo è a distribuzione dei proventi annuali; peraltro, a partire dal rendiconto di gestione relativo al 2° anno di durata del Fondo, è annualmente prevista dal Consiglio di Amministrazione della SGR la



distribuzione degli stessi. La misura di tali proventi è annualmente determinata nel 90% dei proventi netti (dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di riserve a copertura di rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento). I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

*(modifica in vigore dall' 8 luglio 2003)*

## **3.2 - Sottoscrizione delle quote**

### **Primo capoverso**

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

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

### **Secondo capoverso**

Il periodo valido per la sottoscrizione comincia il giorno successivo alla Pubblicazione del Prospetto Informativo e si conclude entro il 15 settembre 2003 salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori secondo le modalità indicate all'art. 8.2 comma (ii) del Regolamento.

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

## **3.3.1 - Oneri a carico del sottoscrittore**

Le sottoscrizioni sono gravate da una commissione stabilita in misura massima del 2,5% con possibilità del soggetto collocatore di applicare sconti anche fino al 100%.

*(modifica valida dal 16 gennaio 2003)*

## **3.3.2 - Oneri a carico del fondo**

### **Quinto capoverso**

Alla società di revisione spetta un compenso annuo stabilito in base alle disposizioni vigenti che, per il triennio 2002 - 2004 è stato stabilito in Euro 13.500 (Tredicimilacinquecento).

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

## 4.1 - Società di gestione del risparmio

### Sesto capoverso

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato è di € 14.820.000 (Euro Quattordicimilionioctocentoventi), diviso in numero di n. 14.820 azioni da nominali € 1.000 ciascuna ed è posseduto:

- per il 70% da Immobiliare Italia S.p.A., controllata al 100% da Beni Stabili S.p.A.
- per il 15% da Banca Finnat Euramerica S.p.A.
- per il 10% da Iccrea Holding S.p.A.
- per il 5% da Cofiri S.p.A.

*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

**L'ottavo comma** viene così modificato:

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti – con delibera del 26 marzo 2002 - ha provveduto al rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Società per il triennio 2002–2004. Con decorrenza 10 marzo 2003 il Dott. Arturo Nattino ha rassegnato le dimissioni. Pertanto la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta essere la seguente:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
Dott. Paolo Uberto Berlanda	Presidente e Amministratore Delegato	Alzano Lombardo (BG)	10.10.1955
Dott. Franco Caleffi	Consigliere	Roma	10.11.1942
Dott. Massimo De Meo	Consigliere	Pordenone	06.02.1959
Dott. Carlo Gilardi	Consigliere	Spoleto (PG)	17.11.1942
Ing. Aldo Mazzocco	Consigliere	Salisbury (South Rhodesia)	02.09.1961

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per un triennio in data 18 luglio 2001. I componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
Giovanni Francesco d'Ardia Di Corsi	Presidente	Veroli (FR)	02.08.1943
Marcellino Bortolomiol	Sindaco effettivo	Valdobbiadene (TV)	25.09.1945
Mauro Pastore	Sindaco effettivo	Roma	23.09.1965
Alessandro Spaziani	Sindaco supplente	Roma	26.07.1957
Roberto Longo	Sindaco supplente	Roma	04.06.1969



La qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti il Consiglio di amministrazione sono i seguenti.

**Dott. Paolo Uberto Berlanda**

*Laurea in filosofia conseguita presso l'Università degli Studi di Milano; ha maturato una diversificata esperienza professionale prevalentemente nell'ambito del Gruppo IMI con specifico riguardo al settore del risparmio gestito. Nell'ambito del Gruppo Beni Stabili riveste attualmente la carica di Direttore Generale di Immobiliare Italia S.p.A , oltre a far parte dei Consigli di Amministrazione di altre società del medesimo Gruppo.*

**Dott. Franco Caleffi**

*Laurea in Economia e Commercio conseguita presso l'Università degli Studi di Roma, Dottore commercialista e Revisore dei Conti. Attualmente ricopre la carica di Direttore Generale della Federazione Italiana delle Banche di Credito Cooperativo – Casse Rurali ed Artigiane e del Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, oltre a diversificate cariche di Consigliere e Sindaco. E' stato dirigente in Banca d'Italia nell'area di Vigilanza sulle aziende di credito, Ispettore Tributario del SECIT, Dirigente del Gruppo IMI e direttore Generale di Studi e Ricerche Fiscali Gruppo IMI. Membro della Commissione Consultiva prevista dalla Convenzione di Bruxelles del 23 luglio 1990, della Commissione del Ministero delle Finanze per l'attuazione della delega per la revisione del reddito d'impresa e l'introduzione della DIT. Sottosegretario di Stato al Ministero delle Finanze – dipartimento delle "Entrate" e "Personale e Affari Generali". E' autore di varie pubblicazioni di carattere economico-fiscale.*

**Dott. Massimo De Meo**

*Laurea in Economia e Commercio presso Ca' Foscari di Venezia"; Revisore dei Conti. Ha svolto diversificate esperienze professionali e direzionali in "Banco Ambrosiano Veneto", quale Direttore Finanziario e Consigliere delegato del "Gruppo Pivato", Senior Manager in "Finanziaria Internazionale". Attualmente ricopre la carica di Amministratore Delegato di "Beni Stabili S.p.A"., di "C.F.I.S.p.A", di "Porto San Rocco S.p.A", di "Venezia Tronchetto Real Estate S.p.A", nonché di Presidente di "La Sphera S.a (Lux)" e Consigliere di "Progetto Casa S.p.A".*

**Dott. Carlo Gilardi**

*Laurea in Scienze Statistiche e Demografiche conseguita presso l'Università di Roma, dove è stato Assistente alla cattedra di Demografia presso la Facoltà di Scienze Statistiche. Ha partecipato all'Executive Programme della Graduate School for Industrial Administration presso la Carnegie-Mellon University di Pittsburgh (USA). Carlo Gilardi inizia la sua esperienza professionale nel 1968 in Banca d'Italia, dove diventa Condirettore del Servizio Mercati Monetario e Finanziario e successivamente Direttore del Servizio Rapporti con l'Estero. Dal 1986 al 1988 è Direttore Centrale Finanza presso il Gruppo Benetton, dove tornerà nel 1995 dopo essere stato Direttore Centrale di Banca di Roma per sette anni. E' Amministratore Delegato di Benetton Group fino al maggio 2001, quando diventa A.D. e Direttore Generale di Cofiri S.p.A. Fra le cariche ricoperte, è stato Presidente della A.I.O.T.E.*



*(Associazione Italiana per gli Operatori in Titoli Esteri).*

**Dott. Aldo Mazzocco**

*Laurea in Ingegneria Civile presso l'Università di Padova; master in Business Administration presso S.D.A. Bocconi (Milano). Ha maturato diverse esperienze professionali quale Consigliere Delegato e Direttore Generale del Gruppo Pivato di Treviso. Attualmente ricopre l'incarico di Amministratore delegato di "Beni Stabili S.p.A", di "C.F.I. S.p.A"., di "Porto San Rocco S.p.A"., di "Progetto Casa S.p.A", di "Venezia Real Estate S.p.A., nonché di Consigliere di "San Clemente Resort S.r.l.". (modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

**4.3 - Soggetti che procedono al collocamento**

Il collocamento delle quote del Fondo avrà luogo presso la sede e gli uffici della SGR. La SGR inoltre ha dato mandato a COFIRI SIM S.p.A. quale Responsabile per il coordinamento dell'Offerta. Le quote del Fondo, inoltre, saranno collocate da COFIRI SIM S.p.A. e da POSTE ITALIANE S.p.A. .  
*(modifica valida dall' 8 luglio 2003)*

**L'art. 4.5 "Società incaricata della revisione"**

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti della società – nella seduta del 26 marzo 2002 – in occasione del fatto che, con la chiusura dell'esercizio 2001, è venuto a scadere l'incarico triennale conferito alla PriceWaterhouseCoopers per la revisione del bilancio sociale e del rendiconto annuale del Fondo immobiliare Securifondo, ha valutato positivamente l'offerta della predetta società di revisione riguardante la revisione del bilancio della società, del rendiconto annuale del Fondo immobiliare Invest Real Security e dei rendiconti degli altri due Fondi istituiti e gestiti dalla società stessa; ha pertanto deliberato di conferire alla PriceWaterhouseCoopers l'incarico di revisione contabile per sé e per i propri Fondi per gli esercizi 2002 – 2003 - 2004.  
*(modifica valida dal 6 maggio 2002)*



A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for handwritten text.

# 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 dalla società di gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento	3
1.3 Informazioni riguardanti l'Offerta Pubblica	4
<b>2. Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso</b>	<b>5</b>
2.1 Dati relativi all'individuazione del Fondo	5
2.2 Caratteristiche del Fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione	5
2.3 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia	6
2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo	6
Rischi generali	6
Rischi specifici	8
2.5 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota	8
2.6 Regime fiscale del Fondo	8
2.6.1. Regime fiscale dei partecipanti	9
2.7 Scritture contabili del Fondo	9
2.8 Revisione contabile	9
<b>3. Le modalità di sottoscrizione, rimborso e di liquidazione delle quote del Fondo</b>	<b>10</b>
3.1 Partecipazione al Fondo	10
3.2 Sottoscrizione delle quote	10
3.3 Oneri	11
3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore	11
3.3.2 Oneri a carico del Fondo	11
3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote	12
3.5 Quotazione del Fondo – obblighi informativi	12
<b>4. Soggetti che intervengono nell'operazione e rispettivo ruolo</b>	<b>13</b>
4.1 Società di gestione del risparmio	13
4.2 Deleghe di gestione	16
4.3 Soggetti che procedono al collocamento	16
4.4 Banca Depositaria	16
4.5 Società incaricata della revisione	16
4.6 Esperti indipendenti	16
<b>5. Dichiarazione di responsabilità</b>	<b>17</b>
Allegato A: Regolamento di gestione del Fondo	19
Allegato 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 è un patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società di Gestione del Risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro fondo gestito dalla medesima Società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della Società di Gestione del Risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del subdepositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La Società di Gestione del Risparmio 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 di tipo chiuso che lo contraddistinguono dal fondo comune di investimento mobiliare di tipo aperto sono le seguenti:

- l'ammontare del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e il numero delle relative quote vengono stabiliti al momento della costituzione del medesimo;
- il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza della durata del fondo, indicata al paragrafo 2.1 del presente Prospetto, o al momento della sua liquidazione; la Società di Gestione del Risparmio potrà comunque avvalersi della facoltà di effettuare anticipatamente, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti;
- la Società di Gestione del Risparmio ha l'obbligo di richiedere, entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta, l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato. L'istanza di ammissione è sottoposta alla valutazione della società che gestisce il mercato regolamentato presso il quale viene formalizzata l'istanza.

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso si caratterizza inoltre per una politica di gestione finalizzata all'acquisizione, in misura rilevante, di immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi ed all'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, assumono connotazioni di investimenti a medio-lungo termine.

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

- immobilizzare le somme investite per periodi di tempo medio-lunghi, pur in presenza della possibilità di disinvestimento sul mercato regolamentato nel quale le quote del fondo risultano quotate;
- tollerare l'eventualità di conseguire risultati negativi, anche in misura rilevante, dall'investimento in quote del fondo.

## 1.2 Funzioni svolte dalla società di gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento

La Società di Gestione del Risparmio provvede alla gestione del fondo comune di investimento

immobiliare di tipo chiuso, nell'interesse comune dei partecipanti e nel rispetto delle prescrizioni poste dalla legge, dall'organo di Vigilanza e dal Regolamento di gestione del fondo.

Nell'esercizio di tale attività la Società di Gestione del Risparmio può procedere all'acquisto, all'alienazione ed alla gestione di beni immobili, con esclusione di ogni attività diretta di costruzione, e di diritti reali di godimento sugli stessi; la Società di Gestione del Risparmio può altresì procedere all'acquisto di partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate, purché proprietarie di immobili aventi destinazione conforme alle destinazioni di seguito menzionate al successivo paragrafo 2.2 del presente Prospetto.

La Società di Gestione del Risparmio esercita inoltre i diritti inerenti alle attività detenute dal fondo, può assumere partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e può investire la liquidità del fondo in strumenti finanziari, nell'osservanza dei limiti ed alle condizioni stabilite dalla vigente normativa e dal Regolamento di gestione del fondo.

La Banca Depositaria custodisce il patrimonio del fondo costituito dagli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide.

Nell'esercizio delle proprie funzioni la Banca Depositaria:

- accerta la legittimità delle operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, la correttezza del calcolo del loro valore e della destinazione dei redditi del fondo;
- accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;
- esegue le disposizioni della Società di Gestione del Risparmio se non sono contrarie alla legge, al Regolamento di gestione del fondo ed alle prescrizioni dell'organo di Vigilanza.

Nell'esercizio delle rispettive funzioni la Società di Gestione del Risparmio e la Banca Depositaria agiscono in modo indipendente e nell'interesse comune dei partecipanti al fondo, rispondendo di ogni pregiudizio derivante dall'inadempimento dei propri obblighi.

L'offerta delle quote del fondo è coordinata e diretta da un Responsabile per il Coordinamento dell'offerta delle quote di partecipazione che è indirizzata sia al pubblico indistinto che a soggetti istituzionali (**l'Offerta**).

I soggetti incaricati del collocamento che provvederanno a raccogliere fra gli investitori le domande di sottoscrizione delle quote di partecipazione al fondo potranno essere oltre alla Società di Gestione del Risparmio, Banche o Imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento secondo quanto disposto dall'art. 1 comma 5 lett. C del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n.58 (Testo Unico della Finanza, qui di seguito per brevità **T.U.F.**).

Le quote di partecipazione possono essere offerte anche fuori dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato del collocamento secondo le modalità dell'offerta fuori sede disciplinate dagli art. 30 e ss del T.U.F.

I rapporti tra la Società di Gestione del Risparmio, la Banca Depositaria ed il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del T.U.F, dai relativi regolamenti attuativi nonché dal Regolamento di gestione del fondo riportato in appendice al presente prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

### **1.3 Informazioni riguardanti l'Offerta Pubblica**

L'offerta delle quote di partecipazione potrà essere indirizzata sia al pubblico indistinto che a soggetti istituzionali; non sono previste riserve di quote a favore di determinate categorie di investitori.



L'Offerta Pubblica è indirizzata al pubblico indistinto in Italia. Potranno aderire all'Offerta le persone fisiche di cui all'art. 31 secondo comma del regolamento Consob n. 11522 del 1 luglio 1998, le società di gestione del risparmio che prestano servizi di gestione per conto terzi, le società fiduciarie che prestano servizi di gestione per conto terzi e le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento anche mediante intestazione fiduciaria di cui all'art. 60 comma 4 del D. Lgs. 23 luglio 1996, n. 415.

## 2. Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso

### 2.1 Dati relativi all'individuazione del Fondo

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso oggetto del presente Prospetto Informativo è denominato "INVEST REAL SECURITY" (di seguito il "**Fondo**") ed è stato istituito con delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio (di seguito la "**SGR**") in data 29 marzo 2001.

L'ammontare complessivo del Fondo è di 150 milioni di euro, suddiviso in 30.000 quote del valore nominale di 5.000 Euro ciascuna.

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del 15° anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori. È facoltà della SGR richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo di grazia non superiore a tre anni per completare lo smobilizzo degli investimenti.

Il regolamento di gestione del Fondo (di seguito il "**Regolamento**") è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 6 agosto 2001 ed è riportato in allegato "A" al presente Prospetto Informativo.

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

Le tipologie di investimento del patrimonio del Fondo sono indicate all'art. 4 del Regolamento.

Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente nel settore terziario, sia direzionale che commerciale, avuto particolare riguardo ad iniziative immobiliari con destinazione a centri commerciali, logistici e alberghieri.

Nelle scelte degli investimenti si tiene conto della redditività degli immobili e del possibile incremento di valore degli stessi e delle prospettive future di disinvestimento.

Il Fondo potrà inoltre investire in partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione (con facoltà di acquisto) di beni immobili nonché l'acquisto e l'alienazione di diritti reali immobiliari, purché dette società immobiliari detengano immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi le caratteristiche e la destinazione di cui sopra.



Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, con prevalenza nei Paesi UE; per gli investimenti espressi in valute diverse dall'Euro, la SGR potrà disporre, qualora lo ritenesse necessario, adeguate operazioni finalizzate alla copertura del rischio di cambio.

Il Fondo può investire le residuali disponibilità liquide del Fondo non ancora investite in immobili o partecipazioni in società immobiliari in strumenti finanziari quotati e non quotati, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito; quanto sopra anche al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti in relazione all'andamento dei mercati immobiliari o ad altre specifiche situazioni congiunturali. Il Fondo è ad accumulo dei proventi annuali; peraltro, a partire dal rendiconto di gestione relativo al 4° anno di durata del Fondo, può essere prevista dal Consiglio di Amministrazione della SGR la distribuzione degli stessi. La misura di tali proventi viene annualmente determinata, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo, dal Consiglio di Amministrazione della SGR che illustra nel rendiconto di gestione i criteri adottati. I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

I criteri di determinazione dei proventi e le modalità di distribuzione degli stessi sono illustrati all'art. 4.5 del Regolamento.

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

Il Fondo 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 filiali della medesima 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 all'art. 4.4 del Regolamento.

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

#### ***Rischi generali***

Il rischio connesso all'investimento in quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della quota, generato dalle variazioni del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui è investito il patrimonio del Fondo.

Al riguardo, vale precisare che il patrimonio del Fondo è investito in misura rilevante in beni immobili e in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari; detti impieghi, oltre ad essere soggetti ad oscillazioni nel loro valore dovute a fattori di carattere macroeconomico, riferibili al generale andamento congiunturale dell'economia, presentano elementi di rischio connessi sostanzialmente ai seguenti fattori.

- ***Mercato immobiliare***

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e per ragioni locali, quale l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Il mercato immobiliare può essere altresì condizionato da ulteriori fattori quali l'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche, gli investimenti in infrastrutture e più nello specifico lo stato di conservazione dei beni immobili.

A questi si aggiungono ulteriori elementi di rischiosità generati da fattori specifici del cespite immobiliare, riferibili ad esempio a variazioni nel valore e/o nella redditività dello stesso (accadimenti naturali, modificazioni delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici).

Da tutti gli elementi sopra esposti dipende la difficoltà nella valutazione delle prospettive di crescita del mercato immobiliare e di valutazione dei rendimenti dei singoli complessi immobiliari.

- ***Non agevole valutazione degli immobili***

Alla luce di quanto sopra, discende che non esistono criteri univocamente accettati per la determinazione del valore corrente dei beni immobili; la SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi.

- ***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 particolari destinazioni d'uso, la SGR può 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 riflettendosi negativamente sul prezzo di vendita dei beni e, conseguentemente, sul valore della quota.

Occorre inoltre evidenziare che l'investimento in quote del Fondo viene effettuato 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 concreti elementi di riferimento circa l'effettiva attuazione della politica di investimento ed i relativi risultati, generano un accrescimento dei 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 dunque la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino al momento in cui la SGR procede al richiamo degli impegni.

Tuttavia, qualora l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non risulti sufficiente per la valida e/o efficace costituzione del Fondo, l'iniziativa concernente il Fondo potrebbe essere annullata; ciò comporta per il sottoscrittore il rischio connesso al mancato utilizzo delle somme mantenute liquide in impieghi alternativi e teoricamente profittevoli.

La durata dell'investimento in quote del Fondo, che tipicamente presenta connotazioni di medio/lungo termine, palesa elementi di rischio connessi alla possibile variabilità nel tempo del management e dei fattori economico-finanziari assunti a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote.

La SGR, al fine di minimizzare i rischi connessi alla partecipazione al Fondo, implementa la propria strategia mediante l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti e la periodica revisione del portafoglio, nonché attraverso la valutazione, anche indiretta, della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dei conduttori degli immobili e la stipula di adeguate coperture assicurative.

## **Rischi specifici**

Per gli investimenti effettuati all'estero in immobili, in diritti reali e in partecipazioni, ai fattori di rischio suesposti si aggiungono quelli connessi alla situazione politico-finanziaria e giuridico-fiscale dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR potrà comunque disporre, ove ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio, come previsto all'art. 4.3 del Regolamento.

Il mercato immobiliare può – in aggiunta - essere condizionato da modifiche normative, sia di natura civilistica (ad esempio nuove norme in materia di locazione commerciale), sia di natura amministrativa (ad esempio modifiche alle vigenti disposizioni in materia di autorizzazioni commerciali) sia infine di natura fiscale. Con particolare riferimento agli immobili aventi destinazione commerciale, ai rischi sopra esposti, si aggiungono gli ulteriori rischi derivanti da eventuali provvedimenti amministrativi di annullamento o revoca delle autorizzazioni commerciali per l'esercizio dell'attività di vendita al pubblico.

## **2.5 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota**

La SGR determina il valore complessivo del patrimonio del Fondo applicando i criteri stabiliti dall'organo di Vigilanza, come riportato all'art. 10, comma (i) del Regolamento. I criteri di valutazione adottati ai fini della determinazione del valore delle attività del Fondo sono riportati nella apposita sezione della nota integrativa al rendiconto di gestione del Fondo.

I criteri ed i parametri utilizzati per la valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate sono illustrati in apposite schede, contenute nella nota integrativa al rendiconto di gestione, relative a ciascuna partecipazione detenuta.

Nella nota illustrativa alla relazione semestrale saranno segnalate le eventuali variazioni ai criteri di valutazione adottati – accompagnate dalle relative motivazioni - qualora detti criteri differiscano da quelli indicati nella nota integrativa al precedente rendiconto di gestione del Fondo.

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 all'art. 14 del Regolamento.

I criteri di calcolo del valore della quota sono indicati all'art. 10, comma (i) del Regolamento. La SGR calcola il valore unitario della quota una volta ogni semestre e lo pubblica il 15 marzo ed il 15 settembre di ogni anno, sui quotidiani "Il Sole - 24 Ore", "La Repubblica" e "Corriere della Sera".

La SGR ha facoltà di rinviare, in presenza di eventi eccezionali o imprevedibili, la pubblicazione del valore unitario della quota ad un momento successivo rispetto alle date sopra indicate, secondo quanto previsto all'art. 10, comma (iv) del Regolamento.

## **2.6 Regime fiscale del Fondo**

Il Fondo è soggetto ad una imposta sostitutiva pari all'1%, da computarsi sul valore medio dell'esercizio del suo patrimonio netto.

Il Fondo non è soggetto all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Gli immobili posseduti dal Fondo scontano l'imposta comunale sugli immobili (ICI) nei modi ordinari; qualora siano situati all'estero, sono soggetti alle imposte vigenti nello Stato in cui sono ubicati.

Non sono applicabili le ritenute sugli interessi derivanti da conti correnti, bancari e postali, interessi su obbligazioni e titoli similari, dividendi azionari nonché sui proventi derivanti da partecipazioni in OICR di diritto estero.

### **2.6.1. Regime fiscale dei partecipanti**

I proventi derivanti dalla partecipazione al fondo, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Per tali ultime, 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% 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.

Nel caso in cui le quote di partecipazione al Fondo siano oggetto di successione ereditaria o di donazione non è dovuta l'imposta sulle successioni e donazioni in quanto soppressa con legge n. 383 del 2001.

### **2.7 Scritture contabili del Fondo**

In aggiunta alle scritture contabili prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, e con le stesse modalità, la SGR redige:

- il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni relative alla gestione e le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione al Fondo;
- il rendiconto della gestione del Fondo accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro 60 giorni dalla fine di ogni esercizio;
- la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo accompagnata da una nota illustrativa, entro 30 giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio.

La SGR, terminate le operazioni di liquidazione, redige altresì il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, con l'indicazione del piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota, determinato in base al rapporto tra l'ammontare delle attività liquide ed il numero delle quote in cui risulta suddiviso il patrimonio del Fondo.

Le modalità di accesso a detti documenti da parte dei partecipanti, sono indicate all'art.11, comma (ii) ed all'art. 13.9, comma (iv) del Regolamento.

### **2.8 Revisione contabile**

La contabilità della SGR e quella del Fondo sono soggette a revisione, ai sensi degli artt. 9 e 155 del T.U.F.

La società incaricata della revisione contabile esprime un giudizio, ai sensi dell'art. 156 del T.U.F., sul bilancio della SGR e sul rendiconto di gestione e di liquidazione del Fondo.

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

## **3. Le modalità di sottoscrizione, rimborso e di liquidazione delle quote del Fondo**

### **3.1 Partecipazione al Fondo**

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

La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere ai risultati economici ed agli incrementi di valore dei beni e delle attività del Fondo.

Le quote del Fondo, tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono accentrato presso la Monte Titoli S.p.A., ai sensi dell'art. 80 e seguenti del T.U.F. e delle relative disposizioni attuative. In previsione della loro negoziazione sul mercato regolamentato italiano, esse sono inoltre dematerializzate ai sensi dell'art. 28 e seguenti del D. Lgs. 213/98 e delle relative disposizioni attuative.

L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi sulle stesse sottoscritte e/o detenute da ciascun partecipante si realizzano, di conseguenza, soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote.

### **3.2 Sottoscrizione delle quote**

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari a 5.000 euro, corrispondente al valore nominale di una singola quota.

Il periodo valido per la sottoscrizione comincia il giorno successivo alla pubblicazione del Prospetto Informativo e termina entro il termine di 4 mesi dalla sopracitata pubblicazione, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori secondo le modalità indicate all'art. 8.2 comma (ii) del Regolamento.

La sottoscrizione delle quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa, contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata. Detto modulo è riportato in appendice "B" al presente Prospetto Informativo.

Qualora la sottoscrizione sia effettuata tramite un promotore finanziario, presso il domicilio dell'investitore, o in luogo diverso dalla sede del soggetto incaricato del collocamento, l'efficacia del contratto è sospesa per la durata di sette giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore; entro detto termine l'investitore può recedere dal contratto senza spese né corrispettivo.

Il versamento relativo alle quote sottoscritte deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote può essere effettuato con le modalità specificate all'art. 8.8 del Regolamento.

In presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote, si procede alle operazioni di riparto secondo le modalità indicate all'art. 8.4 del Regolamento. In tal caso il pagamento deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di ultimazione del riparto, come previsto all'art. 8.7 del Regolamento.

La SGR, ove lo ritenga opportuno, ha comunque la facoltà di deliberare l'aumento del patrimonio del Fondo, secondo le modalità previste all'art. 8.4 comma (iii) del Regolamento.

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello stabilito al momento della costituzione (150 milioni di euro), ovvero qualora, pur avendo raggiunto il predetto limite del 60%, la SGR decida comunque di non procedere al ridimensionamento del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni liberando dagli stessi i sottoscrittori, come previsto all'art. 8.6 (i) del Regolamento.

Qualora il Fondo risulti invece sottoscritto in misura non inferiore al 60% dell'ammontare stabilito al momento della costituzione, la SGR, qualora ritenga possibile realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, ha facoltà di ridimensionare l'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo previa comunicazione alla Banca d'Italia. Nel caso in cui la SGR non deliberi il ridimensionamento del Fondo non si procede ugualmente al richiamo degli impegni, liberando dagli stessi i sottoscrittori, come previsto all'art. 8.6 del Regolamento.

A fronte di ogni sottoscrizione la SGR invia all'investitore una lettera di conferma, il cui contenuto e le modalità di inoltro sono indicate all'art 8.10 del Regolamento.

In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento, la SGR ha facoltà di attivare le procedure di recupero, sia giudiziale che extragiudiziale, dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dall'articolo 8.8. (ii) del Regolamento.

### **3.3 Oneri**

#### **3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore**

Le sottoscrizioni sono gravate da una commissione stabilita in misura massima del 1,50% con possibilità del soggetto collocatore di applicare sconti anche fino al 100%.

#### **3.3.2 Oneri a carico del Fondo**

I principali oneri a carico del Fondo sono rappresentati dai compensi connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione del Fondo e da quelli dovuti alla Banca Depositaria, agli esperti indipendenti ed alla società di revisione per i servizi resi nell'interesse del Fondo.

Alla SGR spetta una provvigione annua di gestione pari all'1,80% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dal rendiconto di fine anno, rettificato delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Per il periodo intercorrente dal richiamo degli impegni al successivo 31 dicembre, la provvigione di gestione è calcolata sull'ammontare sottoscritto.

Alla Banca Depositaria spetta un compenso annuo pari allo 0,05% del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Per il periodo intercorrente dal richiamo degli impegni al successivo 31 dicembre, la provvigione di gestione è calcolata sull'ammontare sottoscritto.



Agli esperti indipendenti spetta un compenso definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico.

Alla società di revisione spetta un compenso annuo stabilito in base alle disposizioni vigenti, che per l'esercizio 2001 è stato stabilito in Lire 22.000.000 (ventiduemilioni).

Gli altri oneri a carico del Fondo sono indicati all'art. 9.1 del Regolamento.

Inoltre, alla scadenza del termine di durata del Fondo, alla SGR compete un compenso pari al 20% (venti per cento) del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato; tale percentuale verrà riportata anche nel rendiconto finale di liquidazione. Il risultato minimo oltre il quale competerà alla SGR detto compenso è fissato nella misura del 5% (cinque per cento) annuo semplice, in quanto tale è il livello di rendimento che ci si attende in base alle oggettive condizioni di mercato, tenendo conto della redditività potenziale degli investimenti sia sotto il profilo finanziario che patrimoniale.

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

La SGR provvede al rimborso delle quote con valuta per il pagante in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo; la liquidazione deve essere comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo come indicato all'art. 13.10 del Regolamento.

La SGR può effettuare rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione del Fondo, come indicato all'art. 13.5 del Regolamento.

La SGR può inoltre avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti decorso il 5° anno dall'inizio dell'attività del Fondo, come indicato all'art. 8.11 del Regolamento.

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 ulteriore periodo (definito "periodo di grazia"), non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di smobilizzo e di rimborso delle quote.

Le modalità di liquidazione sono riportate nel rendiconto finale del Fondo.

Le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale sono pubblicate sui quotidiani "Il Sole-24 Ore" "La Repubblica" e "Corriere della Sera", come previsto all'art. 13.7 del Regolamento.

### **3.5 Quotazione del Fondo - obblighi informativi**

La SGR, conformemente agli obblighi di legge e come indicato all'art. 3, comma (v) del Regolamento, richiede alla Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle quote di partecipazione alla negoziazione in un mercato regolamentato gestito dalla stessa. Si segnala l'eventualità che la Borsa Italiana S.p.A. possa rifiutare la quotazione dei suddetti strumenti finanziari.



A quotazione intervenuta, il partecipante che non desideri attendere la scadenza del termine di durata del Fondo, può dismettere il proprio investimento vendendo le quote sul mercato. L'effettivo disinvestimento è tuttavia subordinato al reperimento di una controparte acquirente.

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 secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Parte III, Titolo II, Capo IV e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, Sezione I.

## **4. Soggetti che intervengono nell'operazione e rispettivo ruolo**

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

La Beni Stabili Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio che gestisce il Fondo (qui di seguito denominata SGR) è stata costituita in data 6 Luglio 1998.

La sede della SGR è in Roma, Via del Corso n. 63. Gli uffici della Società sono in Roma - Piazzale Flaminio, n. 9.

La società ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, ivi compresi i Fondi di cui all'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994. n. 86 e successive modificazioni e integrazioni.

La durata della società è stata fissata sino al 31 dicembre 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

La SGR risulta iscritta all'apposito Albo delle Società di Gestione istituito presso la Banca d'Italia al n. 71.

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato è di € 5.200.000 (Euro Cinquemilioniduecentomila), diviso in numero di n. 5.200 azioni da nominali € 1.000 cadauna ed è posseduto:

- per il 70% da Immobiliare Italia S.p.A., controllata al 100% da Beni Stabili S.p.A.
- per il 15% da Banca Finnat Euramerica S.p.A.
- per il 10% da Iccrea Holding S.p.A.
- per il 5% da Cofiri S.p.A.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che Immobiliare Italia S.p.A., in quanto titolare del 70% del capitale sociale della SGR, esercita il controllo della stessa.

Il Consiglio di amministrazione in carica è stato nominato per un anno in data 18 luglio 2001. I

componenti del Consiglio di Amministrazione, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
Dott. Paolo Uberto Berlanda	Presidente e Amministratore Delegato	Alzano Lombardo (BG)	10.10.1955
Dott. Franco Caleffi	Consigliere	Roma	10.11.1942
Dott. Massimo De Meo	Consigliere	Pordenone	06.02.1959
Ing. Aldo Mazzocco	Consigliere	Salisbury (South Rhodesia)	02.09.1961
Dott. Arturo Nattino	Consigliere	Roma	28.01.1964

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per un triennio in data 18 luglio 2001. I componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
Giovanni Francesco d'Ardia Di Corsi	Presidente	Veroli (FR)	02.08.1943
Marcellino Bortolomio	Sindaco effettivo	Valdobbiadene (TV)	25.09.1945
Mauro Pastore	Sindaco effettivo	Roma	23.09.1965
Alessandro Spaziani	Sindaco supplente	Roma	26.07.1957
Roberto Longo	Sindaco supplente	Roma	04.06.1969

La qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti il Consiglio di amministrazione sono i seguenti.

#### **Dott. Paolo Uberto Berlanda**

*Laurea in filosofia conseguita presso l'Università degli Studi di Milano. Ha maturato una diversificata esperienza professionale prevalentemente nell'ambito del Gruppo IMI con specifico riguardo al settore del risparmio gestito. Nell'ambito del Gruppo Beni Stabili riveste attualmente anche la carica di Direttore Generale di Immobiliare Italia S.p.A , e far parte dei Consigli di Amministrazione di altre società del medesimo Gruppo.*

#### **Dott. Franco Caleffi**

*Laurea in Economia e Commercio conseguita presso l'Università degli Studi di Roma, Dottore commercialista e Revisore dei Conti. Attualmente ricopre la carica di Direttore Generale della Federazione Italiana delle Banche di Credito Cooperativo – Casse Rurali ed Artigiane e del Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, oltre a diversificate cariche di Consigliere e Sindaco.*

*E' stato dirigente in Banca d'Italia nell'area di Vigilanza sulle aziende di credito, Ispettore Tributario del SECIT, Dirigente del Gruppo IMI e direttore Generale di Studi e Ricerche Fiscali Gruppo IMI.*

*Membro della Commissione Consultiva prevista dalla Convenzione di Bruxelles del 23 luglio 1990, della Commissione del Ministero delle Finanze per l'attuazione della delega per la revisione del reddito d'impresa e l'introduzione della DIT. Sottosegretario di Stato al Ministero delle Finanze – dipartimento delle "Entrate" e "Personale e Affari Generali". E' autore di varie pubblicazioni di carattere economico-fiscale.*



### **Dott. Massimo De Meo**

*Laurea in Economia e Commercio presso Ca' Foscari di Venezia; Revisore dei Conti. Ha svolto diversificate esperienze professionali e direzionali in Banco Ambrosiano Veneto, quale Direttore Finanziario e Consigliere delegato del Gruppo Pivato, Senior Manager in Finanziaria Internazionale. Attualmente ricopre la carica di Amministratore Delegato di Beni Stabili S.p.A., di C.F.I. S.p.A, di Porto San Rocco S.p.A, di Venezia Tronchetto Real Estate S.p.A, nonché di Presidente di La Sphera S.a (Lux) e Consigliere di Progetto Casa S.p.A..*

### **Dott. Aldo Mazzocco**

*Laurea in Ingegneria Civile presso l'Università di Padova; master in Business Administration presso S.D.A. Bocconi (Milano). Ha maturato diverse esperienze professionali quale Consigliere Delegato e Direttore Generale del Gruppo Pivato di Treviso. Attualmente ricopre l'incarico di Amministratore delegato di Beni Stabili S.p.A, di C.F.I. S.p.A., di Porto San Rocco S.p.A., di Progetto Casa S.p.A., di Venezia Real Estate S.p.A., nonché di Consigliere di San Clemente Resort S.r.l..*

### **Dott. Arturo Nattino**

*Laurea in Economia e commercio conseguita presso l'Università di Roma. Ha maturato diversificate esperienze nel settore borsistico dove ha ricoperto la carica di Responsabile dell'Area Borsa presso la Finnat Investment S.p.A; è stato Dirigente responsabile dell'Area gestione e successivamente Vice Direttore Generale della Finnat Euramerica SIM S.p.A.. Attualmente ricopre la carica di Direttore Generale della Banca Finnat Euramerica e di Consigliere di Amministrazione della Finnat Investments S.p.A., della Soc. Terme Demaniali di Acqui S.p.A, della Soc. Finnat Servizi Assicurativi ed è membro della Commissione Tecnica Finanza ABI.*

La SGR, oltre al fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "INVEST REAL SECURITY" di cui al presente Prospetto Informativo, gestisce i fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso "SECURFONDO", quotato nel Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. ed il Fondo "IMMOBILIUM 2001". Per ogni esigenza informativa il partecipante potrà utilizzare il seguente numero telefonico: 06/328701.

La SGR, in ordine ai rapporti di gruppo, si attiene ai limiti fissati dal Regolamento, dalla legge e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia per assicurare la tutela dei partecipanti da possibili situazioni di conflitto di interessi.

La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti d'interessi. Essa 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 altra società del gruppo, a condizione che sia comunque assicurato un equo trattamento del Fondo avuto anche riguardo agli oneri connessi alle operazioni da eseguire.

La SGR, nell'ambito della definizione del compenso spettante alla Banca Depositaria nonché delle commissioni spettanti ai soggetti che procedono alla negoziazione per l'acquisto/vendita dei titoli, assicura che:



- a) il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti;
- b) non siano previste fonti di reddito o altre utilità percepite a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva dalla SGR non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

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

Non vi sono soggetti delegati dalla SGR alla gestione del patrimonio del Fondo.

#### **4.3 Soggetti che procedono al collocamento**

La SGR, per il collocamento delle quote del Fondo, ha dato mandato a BANCA SANPAOLO INVEST S.p.A. quale Distributore per l'offerta delle quote del Fondo.

Per lo svolgimento della propria attività, BANCA SANPAOLO INVEST si avvale dell'opera di propri mandatari e/o dipendenti iscritti all'albo dei promotori finanziari.

#### **4.4 Banca Depositaria**

La SGR ha conferito l'incarico di Banca Depositaria del Fondo alla ICCREA BANCA S.p.A.. Le funzioni di Banca Depositaria sono espletate presso la propria sede di Roma, Via Torino n. 146.

#### **4.5 Società incaricata della revisione**

L'Assemblea della SGR, con delibera del 17 marzo 1999, ha conferito alla società PriceWaterhouseCoopers S.p.A., per il triennio 1999/2001, l'incarico di revisione contabile del bilancio d'esercizio della SGR nonché del rendiconto dei Fondi gestiti dalla medesima.

Il Consiglio di amministrazione della SGR, con delibera del 20 giugno 2001, ha esteso l'incarico di revisione contabile al rendiconto di gestione del fondo "INVEST REAL SECURITY" relativamente agli esercizi 2001, 2002 e 2003.

#### **4.6 Esperti indipendenti**

La designazione degli esperti indipendenti, che devono avere i requisiti di professionalità specificati all'art. 15 del Regolamento, non è ancora avvenuta.

La SGR si riserva di provvedere entro il termine di 1 mese dal richiamo degli impegni di cui all'art. 8.7 del Regolamento.



## **5. Dichiarazione di responsabilità**

La SGR si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo.

Beni Stabili Gestioni S.p.A. Società di Gestione del Risparmio

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Dott. Paolo Uberto Berlanda*





Allegato A

**Regolamento di gestione  
del Fondo**

Inizialmente approvato dalla Banca d'Italia in data 6 agosto 2001 e successivamente modificato con approvazioni del 14 agosto 2002, 30 dicembre 2002 e 1 luglio 2003





## **ALLEGATO A**

### **Regolamento di gestione Fondo immobiliare chiuso " INVEST REAL SECURITY "**

**Inizialmente approvato dalla Banca d'Italia in data 6 agosto 2001 e successivamente modificato con approvazioni del 14 agosto 2002, 30 dicembre 2002 e 1 luglio 2003**

#### **Articolo 1 Istituzione e denominazione**

La Beni Stabili Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio (di seguito indicata anche come SGR) – autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 71 dell'Albo ex art. 35, 1° comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito indicato anche come "Testo Unico"), ha istituito il Fondo "INVEST REAL SECURITY" fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito indicato come il **Fondo**).

#### **Articolo 2 Durata**

- (i) La durata del Fondo è fissata in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 10° (decimo) anno.
- (ii) E' facoltà della SGR nell'interesse dei sottoscrittori di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo una proroga non superiore a 3 (tre) anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

#### **Articolo 3 Scopo del Fondo**

- (i) Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari nonché la gestione professionale dell'investimento stesso.
- (ii) La società seleziona gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore dei capitali conferiti e minimizzare i rischi. Ciò al fine di consentire lo smobilizzo degli investimenti che potrà realizzarsi, anche anticipatamente, qualora ne vengano ravvisate la convenienza e la opportunità economica nell'interesse dei partecipanti.
- (iii) L'investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari l'orizzonte temporale è equilibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.
- (iv) Sotto il profilo della rischiosità, l'investimento immobiliare è in genere caratterizzato dalla possibilità del mantenimento o dell'incremento del valore reale nel lungo periodo compensato da una minore liquidabilità rispetto ad altre forme di investimento; dal momento che la liquidabilità è funzione

crescente della validità tecnica dell'immobile nonché, della sua capacità di produrre reddito, la scelta degli immobili dovrà privilegiare tali elementi. La rischiosità di tale tipologia di investimento è infine frutto della volatilità del mercato immobiliare e dei comparti che lo compongono. L'investimento in strumenti finanziari come titoli di Stato e obbligazioni presenta invece un profilo di bassa rischiosità ed una alta liquidabilità.

- (v) Le quote di partecipazione al Fondo costituiranno oggetto di negoziazione in un mercato regolamentato e, decorso il 5° (quinto) anno di gestione, la SGR potrà avvalersi della facoltà di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, come indicato all'art. 8.11.

## **Articolo 4**

### **Caratteristiche del Fondo**

#### **4.1 - Oggetto dell'investimento**

- (i) Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari, il tutto con prevalenza per operazioni del settore terziario, sia direzionale che commerciale, avuto particolare riguardo ad iniziative immobiliari con destinazione a centri commerciali, logistici e alberghieri.
- (ii) Qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione, ovvero in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere: in entrambi i casi tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni.
- (iii) Il Fondo può investire in partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione con facoltà di acquisto di beni immobili nonché l'acquisizione e l'alienazione di diritti reali immobiliari. Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali immobiliari con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate precedentemente per gli immobili.
- (iv) Al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti in relazione all'andamento dei mercati immobiliari o ad altre specifiche situazioni congiunturali, la SGR potrà assumere scelte che incrementino gli investimenti in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità ovvero le disponibilità liquide del Fondo al di sopra del livello strettamente connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, in conformità alla normativa vigente il Fondo può investire in strumenti finanziari quotati e non quotati, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito.
- (v) Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria; al fine di ottimizzare l'impiego delle proprie transitorie disponibilità liquide, il Fondo può investire in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

#### **4.2 - Destinatari delle quote**

- (i) Le quote del Fondo possono essere sottoscritte indistintamente dal pubblico dei risparmiatori, nonché da soggetti rientranti fra gli investitori istituzionali. Non sono previste riserve di quote a favore di determinate categorie di investitori.
- (ii) Il Fondo adotta la forma di Fondo "chiuso". Il rimborso delle quote potrà avvenire a partire dalla scadenza del Fondo, e, comunque, entro e non oltre la scadenza della proroga eventualmente richiesta per lo smobilizzo degli investimenti. Quanto sopra fatto salvo quanto espressamente previsto agli art. 3, comma (v) e art. 8.11.

#### **4.3 - Politiche di investimento**

- (i) Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, con prevalenza nei Paesi UE; qualora gli investimenti risultino espressi in valuta diverse dall'Euro la SGR potrà disporre, ove ritenuto necessario, operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR può avvalersi, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche ed operazioni destinate alla copertura dei rischi. Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la SGR può anche 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 comunque realizzate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del Fondo, secondo una valutazione effettuata dagli organi responsabili della SGR, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti e alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato.
- (ii) E' facoltà della SGR di avvalersi della possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni in società immobiliari privilegiando nella scelta quelle società che risultino proprietarie di immobili aventi caratteristiche e che svolgano attività omogenee con quelle prefigurate nel precedente comma (i). Il ricorso a tale tipo di investimenti avverrà coerentemente alle strategie di ottimizzazione dell'impiego delle attività del fondo.
- (iii) La SGR può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio indicate relativamente agli investimenti del Fondo ove intenda effettuare investimenti in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da Enti previdenziali pubblici, da Regioni, da Enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

#### **4.4 - Presidi atti ad evitare conflitti di interesse**

Il Fondo, al fine di evitare conflitti di interesse, non riconosce ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR o di Società del gruppo di appartenenza, alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

#### **4.5 - Proventi della gestione del Fondo**

- (i) Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili (al netto da imposte anche future) generati annualmente - con esclusione delle plusvalenze non realizzate - e indicati nel rendiconto di gestione che la SGR deve redigere entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.
- (ii) Il Fondo è ad accumulo dei proventi annuali; peraltro, a partire dal rendiconto di gestione relativo al 2° (secondo) anno di durata del Fondo può essere prevista dal Consiglio di Amministrazione della SGR la distribuzione dei proventi.
- (iii) I proventi, come sopra definiti, verranno distribuiti annualmente ai partecipanti unitamente a quelli già precedentemente realizzati e non distribuiti e saranno pari al 90% dei proventi netti (dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a copertura di future imposte e dei rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento). I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.
- (iv) 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; hanno diritto

alla distribuzione dei proventi i partecipanti al Fondo che risultano titolari delle quote presso gli intermediari depositari alla data di messa in pagamento dei proventi stessi.

- (v) L'annuncio del pagamento dei proventi e della data di distribuzione dei medesimi viene diffuso in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto della gestione del Fondo di cui all'art. 11, comma (ii) relativo all'anno precedente e mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'art. 12.2, comma (i).
- (vi) I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui all'art.13, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

#### **4.6 - Ammontare del Fondo**

L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in Euro 150.000.000 (centocinquantamiloni).

### **Articolo 5 Società di Gestione**

#### **5.1 - Denominazione, sede**

Società promotrice e di gestione del Fondo è la: "Beni Stabili Gestioni S.p.A.- Società di Gestione del Risparmio", iscritta all'Albo tenuto presso la Banca d'Italia al n. 71 dal 2 dicembre 1998, con sede legale in Roma - Via del Corso, 63 ed Uffici in Roma – P.le Flaminio n° 9.

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

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività gestoria e ha facoltà, senza limitazione o esonero di responsabilità, di conferire deleghe specifiche di poteri, conformemente alle previsioni statutarie, ad un Comitato Esecutivo, a propri membri o ad elementi interni alla società.

#### **5.3 - Comitati tecnici consultivi e consulenti esterni**

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici dei quali possono far parte anche soggetti esterni alla società, di consulenti immobiliari/finanziari per l'analisi dei mercati e l'analisi strategico/organizzativa del Fondo oltre che di professionisti, tecnici, agenti/consulenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. 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**

- (i) Il Consiglio di Amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente

normativa in materia, può conferire specifiche deleghe a soggetti esterni aventi a oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari.

In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite

- non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione, il quale, pertanto, deve controllare il rispetto delle istruzioni impartite per l'esecuzione delle operazioni;
  - hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
  - prevedono, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
  - sono soggette alla vigente normativa.
- (ii) Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi aziendali esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.
- (iii) Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti nel settore immobiliare (advisors) per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettiche circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe.

### **5.5 - Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione.**

- (i) Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che l'altra SGR non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita. I partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento mediante lettera raccomandata A.R. e/o mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i) con le modalità previste dalla normativa vigente per la conseguente modifica regolamentare.

## **Articolo 6 Banca depositaria**

### **6.1 - Individuazione e funzioni**

La ICCREA BANCA S.p.A., con sede in Roma, Via Torino n. 146 – è la Banca Depositaria del Fondo. I compiti inerenti all'esercizio delle funzioni previste dall'articolo 38 del Testo Unico sono svolti presso la sede sopra citata.

### **6.2 - Rapporti tra la SGR e la Banca Depositaria**

- (i) I rapporti tra la SGR e la Banca Depositaria sono regolati da apposita convenzione che specifica le

procedure attinenti l'esecuzione dei servizi ad essa affidati ai fini del loro esatto adempimento in conformità alle norme vigenti, con particolare riguardo alla verifica della conformità alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni della Banca d'Italia.

- (ii) In particolare, 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.

### **6.3 - Procedure di sostituzione dell'incarico**

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca Depositaria e designare, in sua sostituzione, altra banca avente i requisiti di legge. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico dandone preavviso di almeno sei mesi. Tuttavia, l'efficacia della revoca ovvero 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 e dalla Banca d'Italia;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca Depositaria.

### **6.4 - Facoltà della Banca depositaria**

La Banca Depositaria, per la custodia degli averi del Fondo, sotto la propria responsabilità e previo assenso della SGR, può avvalersi di subdepositari scelti, sia in Italia che all'estero, nell'ambito delle categorie individuate in via generale dall'Organo di Vigilanza. Presso il subdepositario gli strumenti finanziari sono rubricati in conti intestati alla banca depositaria – con indicazione che si tratta di beni di terzi – tenuti separati da quelli relativi agli strumenti finanziari di proprietà della banca depositaria.

## **Articolo 7**

### **Quote di partecipazione**

- (i) Le quote di partecipazione sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.
- (ii) Le quote di partecipazione sono accentrate presso una Società di gestione autorizzata ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione.
- (iii) Entro 12 (dodici) mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiede l'ammissione delle stesse alla negoziazione in un mercato regolamentato.
- (iv) L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi sulle stesse sottoscritte e/o detenute da ciascun partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote, ai sensi dell'art. 85 e seguenti del D. Lgs. 58/1998, dell'art. 31 e seguenti del D. Lgs. 213/1998 e del Regolamento Consob n. 11768 del 23/12/1998.

## **Articolo 8 Partecipazione al Fondo**

### **8.1 - Sottoscrizione di quote**

- (i) Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è pari a 2.500 (duemilacinquecento) Euro.
- (ii) La partecipazione si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote del Fondo. L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione sarà pari ad una quota.
- (iii) La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo non inferiore al 2% dell'ammontare del Fondo.

### **8.2 - Termini di sottoscrizione delle quote**

- (i) Il patrimonio del Fondo deve essere raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.
- (ii) Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari a 18 (diciotto) mesi a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione, previa autorizzazione della CONSOB, del prospetto informativo, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi almeno 15 giorni prima della data prevista, sui quotidiani di cui all'art. 12.2, comma (i). Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sui quotidiani di cui all'art. 12.2, comma (i) una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

### **8.3 - Modalità di sottoscrizione**

- (i) La sottoscrizione di quote si realizza tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Le quote possono essere sottoscritte direttamente dai sottoscrittori ovvero da uno dei soggetti incaricati del collocamento al quale sia stato conferito un mandato con rappresentanza. Il conferimento del mandato non comporta alcun onere aggiuntivo.
- (ii) La domanda di sottoscrizione viene inoltrata alla SGR direttamente oppure per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento delle quote a inoltrare tempestivamente alla medesima le domande di sottoscrizione ed i relativi impegni o mezzi di pagamento raccolti, comunque non oltre il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricezione. La SGR impegna i soggetti incaricati del collocamento a non porre a carico dei partecipanti obblighi ed oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.
- (iii) La domanda di sottoscrizione è inefficace e la SGR la respinge ove essa sia incompleta, alterata o comunque non conforme a quanto previsto dal presente Regolamento.
- (iv) La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale verrà consegnata ai partecipanti nell'ambito della sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento del Fondo.

#### **8.4 - Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta**

- (i) Nel caso di richieste di sottoscrizioni 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;
  - 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.
- (ii) Le operazioni di riparto si concluderanno in ogni caso entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.
- (iii) In presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta, la SGR, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di procedere ad aumentare l'ammontare del patrimonio del Fondo dandone comunicazione alla Banca d'Italia.
- (iv) In ciascuna richiesta di sottoscrizione è indicato a cura del ricevente, oltre alla data, l'orario esatto di presentazione.

#### **8.5 - Ridimensionamento del Fondo**

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% rispetto a quanto previsto all'art. 4.6, la SGR, qualora ritenga possibile realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, ha facoltà di ridimensionare l'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo previa comunicazione alla Banca d'Italia.

#### **8.6 - Decisione di non ridimensionare il Fondo**

- (i) Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello previsto all'art. 4.6, ovvero qualora, pur avendo raggiunto il predetto limite del 60%, la SGR decida comunque di non procedere al ridimensionamento del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni di cui al successivo comma, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni. Le autorizzazioni all'addebito in conto ed i vincoli a fronte degli importi sottoscritti sono conseguentemente considerate decadute.
- (ii) La SGR entro 15 (quindici) giorni dalla chiusura delle sottoscrizioni comunica all'autorità competente la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

### **8.7 - Durata del periodo di richiamo degli impegni**

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data 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 all'art. 8.4. Il versamento relativo alle quote assegnate deve avere luogo entro 15 (quindici) giorni dalle date sopraindicate.

### **8.8 - Mezzi di pagamento**

(i) Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote potrà essere effettuato presso i soggetti incaricati del collocamento mediante:

- bonifico bancario - alla cui copertura il sottoscrittore può provvedere anche a mezzo contante - disposto a favore del conto "Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR - Rubrica intestata a "INVEST REAL SECURITY";
- assegno circolare o bancario, non trasferibile ovvero girato con clausola di non trasferibilità, all'ordine di "Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR - Rubrica intestata a "INVEST REAL SECURITY". Gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente o su un libretto di risparmio postale nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente di uno degli Enti incaricati del collocamento.

Per i bonifici bancari e gli accrediti derivanti da autorizzazioni di addebito in conto corrente, la valuta ed i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno di versamento dei medesimi presso la Banca Depositaria. Nel caso di versamenti a mezzo assegno, la SGR o il soggetto incaricato del collocamento cui è stato conferito apposito mandato provvede entro il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso la Banca Depositaria in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni.

Gli interessi maturati sugli importi versati antecedentemente alla data di scadenza dei termini di richiamo degli impegni saranno retrocessi, al netto delle imposte, ai singoli sottoscrittori.

(ii) In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento, la SGR ha facoltà di attivare le procedure di recupero, sia giudiziale che extragiudiziale, dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.

### **8.9 - Sottoscrizioni concluse fuori sede**

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione di quote 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.

### **8.10 - Conferma dell'avvenuto investimento**

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione e del mezzo di pagamento;
- l'importo lordo versato e quello netto investito;
- l'importo delle commissioni di sottoscrizione;
- il numero delle quote attribuite al sottoscrittore.

### **8.11 - 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 decorso il 5° (quinto) anno di gestione del Fondo. 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 sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i) 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.

Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca depositaria su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre i 5 (cinque) giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della SGR medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata mediante bonifico bancario oppure 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 di avvenuto incasso da parte del beneficiario. Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dall'inizio delle operazioni 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.

## **Articolo 9**

### **Regime delle spese**

#### **9.1 - Spese a carico del Fondo**

- (i) I costi a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:
- (a) La provvigione di gestione spettante alla SGR è determinata in misura pari all'1,80% (uno virgola ottanta per cento) su base annua calcolata, quale risulta dal rendiconto di fine anno, sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Detta provvigione viene prelevata dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni. In sede di prima applicazione e fino alla redazione del primo rendiconto di fine anno la provvigione di gestione verrà calcolata sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.
  - (b) Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per l'espletamento delle sue funzioni è determinato in misura pari allo 0,50‰ (zero virgola cinquanta per mille) su base annua calcolato, quale risulta dal rendiconto di fine anno, sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare. In sede di prima applicazione e fino alla redazione del primo rendiconto di fine anno il compenso spettante alla Banca Depositaria verrà calcolato sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.
  - (c) Le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, le altre spese inerenti alle compravendite e alle locazioni etc. rimangono tutte a carico del Fondo e saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, o in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali.
  - (d) Tutti gli oneri connessi alla attività di accentramento e dematerializzazione delle quote del Fondo di cui all'art. 7 ed alla quotazione in un mercato regolamentato delle quote del Fondo.
  - (e) Spese di pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei proventi, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, purché tali oneri non attengano a propaganda e pubblicità o comunque al collocamento delle quote del Fondo.
  - (f) Le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo ivi compreso quello finale di liquidazione.
  - (g) Gli oneri connessi agli eventuali prestiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative.

- (h) Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.
- (i) 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.
- (j) Il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla Consob per il Fondo.
- (k) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti, definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, 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 come segue: un acconto al momento del conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, e il saldo entro 1 mese dalla consegna delle relazioni peritali.
- (l) Gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; 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 enti specializzati nei controlli dei costi nell'edilizia.
- (m) 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.
- (n) 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 Società di Gestione**

- (i) Sono a carico della Società tutte quelle spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli investitori.

## **9.3 - Spese a carico dei singoli partecipanti**

- (i) Le sottoscrizioni sono gravate da una commissione, stabilita in misura massima del 2,5% (due virgola cinque per cento), con possibilità da parte del soggetto Collocatore di applicare sconti anche fino al 100%.
- (ii) Sono a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.
- (iii) Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati, che saranno indicati di volta in volta al partecipante interessato. In ogni caso i soggetti collocatori non possono porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Regolamento.

## **Articolo 10**

### **Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota**

- (i) Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia, suddiviso per il numero delle quote in circolazione.
- (ii) Alla valutazione del Fondo provvede il Consiglio di Amministrazione della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla fine del semestre solare ed entro 60 (sessanta) giorni dalla fine dell'anno. I partecipanti hanno facoltà di ottenere gratuitamente la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.
- (iii) Il valore unitario della quota, espresso in Euro e come sopra determinato, sarà pubblicato 2 (due) volte l'anno sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i).
- (iv) Le pubblicazioni di cui sopra possono essere rinviate a 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 gli investitori per il tramite dei quotidiani indicati all'art.12.2, comma (i).

## **Articolo 11**

### **Scritture contabili e relativa pubblicità**

- (i) Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla SGR in Euro; essa, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, 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) entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre la relazione semestrale accompagnata da una nota illustrativa;
  - c) entro 60 (giorni) dalla fine di ogni anno il rendiconto della gestione del Fondo accompagnato dalla relazione degli amministratori.
- (ii) Il rendiconto della gestione del Fondo e la relazione sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente, anche a domicilio, copia di tali documenti dalla SGR o dal soggetto collocatore presso il quale è stata effettuata la sottoscrizione.

## **Articolo 12**

### **Modifiche regolamentari**

#### **12.1 - Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento**

- (i) Le modifiche del Regolamento, solo se necessarie per la tutela dell'interesse dei sottoscrittori ed in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso sono deliberate dall'Organo societario competente della SGR e sottoposte

all'approvazione dell'Autorità di controllo.

- (ii) Nel caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dai criteri generali predeterminati dalla Autorità di controllo, può essere conferita una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o ad un Amministratore per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza dall'Organo societario competente della SGR nella prima riunione successiva.

## **12.2 - Pubblicità delle modifiche Regolamentari**

- (i) Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato su n. 3 (tre) quotidiani a diffusione nazionale, individuati, salve modifiche, in : "Il Sole 24 Ore", "La Repubblica" e "Corriere della Sera".
- (ii) Le modifiche regolamentari connesse con:
- la sostituzione della SGR o della Banca depositaria;
  - variazioni delle caratteristiche o dello scopo del Fondo saranno oggetto di comunicazione diretta agli investitori tramite lettera raccomandata e mediante pubblicazione di almeno n. 3 (tre) avvisi sugli organi di stampa sopra menzionati, ripetuti con un intervallo di 1 (una) settimana.
- (iii) La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta.

## **12.3 - Termini di efficacia delle modifiche regolamentari**

- (i) L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della prima pubblicazione secondo le modalità di cui all'art. 12.2 comma (i):
- (a) per un periodo pari a 180 (centottanta) giorni nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della SGR o della Banca depositaria. Nell'interesse dei partecipanti la Società si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;
- (b) al termine stabilito dalla Società, tenuto conto della natura delle modifiche e dell'interesse dei partecipanti negli altri casi.

## **Articolo 13 Liquidazione del Fondo**

### **13.1 - Cause di liquidazione**

- (i) La liquidazione del Fondo può avere luogo:
- per scadenza del termine di durata del Fondo;
  - ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei partecipanti, qualora si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo, con rilevante pregiudizio per gli investitori, previa approvazione della conseguente modifica regolamentare da parte dell'Autorità di Controllo;
  - in caso di scioglimento della società senza autorizzazione alla prosecuzione del Fondo a cura di altra società.



(ii) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni dell'Autorità di controllo, ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati ai successivi punti.

### **13.2 - Ripartizione dei proventi e del risultato netto della Gestione**

Alla scadenza del termine di durata del Fondo ha luogo la ripartizione tra i partecipanti e la SGR dei proventi e del risultato netto della gestione derivanti dallo smobilizzo degli investimenti.

La SGR ha facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 2, comma (ii), ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo, un ulteriore periodo strettamente necessario per condurre a termine le operazioni di rimborso e, comunque, nel limite massimo consentito dalla normativa vigente. A tal fine la SGR invia all'Autorità di controllo la relativa richiesta con congruo preavviso, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del termine di durata del Fondo, corredando la medesima di 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.

Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento dei proventi sono specificati ai successivi artt. 13.6 e 13.9.

### **13.3. - Risultato della gestione del Fondo**

Il risultato 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.

Nel calcolo del risultato di gestione, il patrimonio iniziale del Fondo, i proventi distribuiti e i rimborsi parziali effettuati vengono capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione semplice ad un tasso pari al 5% (cinque per cento) annuo.

### **13.4 - Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione e riferimento per l'individuazione del risultato minimo prefissato**

Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 20% (venti per cento) del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato e sottoindicato; tale percentuale verrà riportata anche nel rendiconto finale di liquidazione;
- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla SGR.

Il risultato minimo oltre il quale competerà alla SGR detto compenso è fissato nella misura del 5% (cinque per cento) annuo semplice, in quanto tale è il livello di rendimento che ci si attende in base alle oggettive condizioni di mercato, tenendo conto della redditività potenziale degli investimenti sia sotto il profilo finanziario che patrimoniale.

### **13.5 - Possibilità di rimborso parziale**

La SGR si riserva il diritto di procedere a eventuali rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale, nel corso del periodo di liquidazione.

### **13.6 - Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale**

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale gli investitori che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo o al termine del periodo di grazia eventualmente concesso dalla Banca d'Italia per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

### **13.7 - Pubblicità e modalità inerenti alla liquidazione**

L'avviso di liquidazione del Fondo e la data a partire dalla quale cessa ogni ulteriore attività di investimento sono pubblicati, a cura della SGR, sui quotidiani a diffusione nazionale di cui all'art. 12.2, comma (i) per 3 (tre) volte a distanza di 1 (una) settimana. Sugli stessi quotidiani è data pubblicità dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

Dopo l'avviso sui quotidiani e la comunicazione alla Banca d'Italia di cui al successivo art. 13.8 dell'inizio della procedura di liquidazione di cui ai successivi punti, la SGR segue la procedura sottoindicata per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle quote, le somme non riscosse, la prescrizione dei proventi non riscossi.

### **13.8 - Comunicazioni all'Organo di vigilanza**

Contestualmente alla pubblicazione sui quotidiani, deve essere data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR;
- 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 copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, unitamente alla relazione di certificazione e al giudizio della società di revisione.

### **13.9 - Fasi della procedura di liquidazione**

Salvo quanto previsto nei punti precedenti, la SGR realizza l'attività ordinaria di liquidazione attraverso le seguenti fasi:

- (i) a partire dal giorno successivo alla terza pubblicazione di cui all'art. 13.7 la SGR provvede, sotto il

controllo del Collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia;

- (ii) redazione del rendiconto finale di liquidazione (accompagnato da una relazione del Consiglio di Amministrazione), con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota da determinarsi in base al rapporto tra l'ammontare delle attività liquide ed il numero delle quote;
- (iii) esame del rendiconto finale di liquidazione da parte della società incaricata della revisione che esprimerà il giudizio di competenza;
- (iv) deposito ed affissione del rendiconto finale e della relativa relazione nella sede della SGR e della Banca depositaria, nonché presso tutti gli sportelli dei soggetti incaricati del collocamento, con l'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso. Dell'avvenuta redazione del rendiconto e della data di inizio del riparto è data comunicazione sui quotidiani previsti all'art. 12.2, comma (i), del presente Regolamento;
- (v) pubblicità del risultato della gestione e delle modalità di ripartizione con particolare riferimento:
  - all'eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;
  - ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
  - ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso finale.

La Banca depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione.

Le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria su un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto.

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

### **13.10 - Tempi per il riconoscimento dei proventi derivanti dalla liquidazione finale**

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto, secondo i criteri e con le modalità indicate al precedente art. 13.4 con valuta in data non posteriore al 30° (trentesimo) giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, che sarà comunque completata entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale periodo di grazia.

### **13.11 - 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 all'art. 13.10.

## **Articolo 14**

### **Esperti indipendenti dei Fondi chiusi immobiliari**

- (i) Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo, la SGR si avvale di Esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dal Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica n. 228 del 24 maggio 1999.

## **Articolo 15**

### **Revisione contabile**

- (i) La contabilità della SGR e del Fondo sono soggette a revisione ai sensi degli artt. 9, comma 2 e 155 del Testo Unico.
- (ii) La società incaricata della revisione esprime un giudizio, ai sensi dell'art. 156 del testo Unico, sul bilancio della SGR e sul Rendiconto della gestione e di liquidazione del Fondo.

## **Articolo 16**

### **Foro competente**

- (i) 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 esclusivamente competente il Foro di Roma.