



**BNL**

FONDI IMMOBILIARI

Gruppo BNP PARIBAS

Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso



## IMMOBILIARE DINAMICO

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



**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Il presente Prospetto Informativo si compone delle seguenti parti:

- Indice;
- Nota di sintesi;
- Fattori di rischio;
- Informazioni relative all'investimento
  - Parte I – Caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione
  - Parte II – Informazioni specifiche sulla sollecitazione, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del fondo

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008.

Il presente Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 17 aprile 2008.

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

Eventuali variazioni rispetto ai dati e alle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo saranno illustrati in appositi supplementi allegati al Prospetto Informativo stesso.

## INDICE

<b>NOTA DI SINTESI</b> .....	<b>I</b>
<i>Caratteristiche del fondo</i> .....	II
<i>Soggetti che partecipano all'operazione</i> .....	III
<i>Quotazione</i> .....	III
<i>Modalità di sottoscrizione e rimborsi anticipati</i> .....	III
<i>Informazioni sulle emissioni e sui rimborsi di quote già effettuati</i> .....	IV
<i>Regime commissionale</i> .....	V
<i>Informativa disponibile</i> .....	VI
<b>FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>1</b>
<i>Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo</i> .....	2
<i>Rischi connessi alla natura degli investimenti</i> .....	2
<i>Rischi connessi alla durata dell'investimento e alla quotazione</i> .....	3
<b>PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE</b> .....	<b>1</b>
A) INFORMAZIONI GENERALI .....	2
1. <i>La SGR e il gruppo di appartenenza</i> .....	2
2. <i>Soggetti che partecipano all'operazione</i> .....	2
3. <i>Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso</i> .....	2
B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO .....	5
4. <i>Politica di gestione e limiti/divieti nell'attività d'investimento</i> .....	5
5. <i>Valore complessivo del patrimonio del Fondo</i> .....	7
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE) .....	8
6. <i>Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo</i> .....	8
7. <i>Agevolazioni finanziarie</i> .....	12
8. <i>Regime fiscale</i> .....	12
D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO .....	14
9. <i>Partecipazione al Fondo</i> .....	14
10. <i>Modalità di sottoscrizione delle quote</i> .....	14
11. <i>Modalità e termini di rimborso delle quote</i> .....	15
12. <i>Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote</i> .....	16
E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE .....	19
13. <i>Valorizzazione dell'investimento</i> .....	19
14. <i>Quotazione del Fondo</i> .....	19
15. <i>Informativa ai partecipanti</i> .....	19
16. <i>Ulteriore informativa disponibile</i> .....	20
17. <i>Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o documentazione</i> .....	20
F) INFORMAZIONI SU SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE, CONFLITTI DI INTERESSE E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE .....	20
18. <i>Società di gestione del risparmio</i> .....	20
19. <i>Deleghe di gestione</i> .....	23
20. <i>Soggetti che procedono al collocamento</i> .....	27
21. <i>Banca depositaria</i> .....	27
22. <i>Società incaricata della revisione</i> .....	27
23. <i>Esperti indipendenti</i> .....	27
24. <i>Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate</i> .....	27

<b>PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO</b>	<b>1</b>
A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE, EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E QUOTAZIONE .....	2
1. Informazioni specifiche sul Fondo e sulle emissioni successive/rimborsi anticipati già effettuati .....	2
2. Modalità e termini di effettuazione delle emissioni successive e dei rimborsi anticipati .....	3
3. Informazioni sulla quotazione .....	3
B) INFORMAZIONI SUL FONDO .....	3
4. Composizione del patrimonio del Fondo e indirizzi gestionali .....	3
5. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate .....	20
6. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo .....	21
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI) .....	21
7. Dati storici sull'andamento del Fondo .....	21
8. Costi del Fondo .....	22
DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ .....	23

## NOTA DI SINTESI

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

# IMMOBILIARE DINAMICO

La Nota di sintesi rappresenta un'introduzione al presente Prospetto Informativo e come tale va letta.

Qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo Immobiliare Dinamico deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto Informativo completo in tutte le sue parti.

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008.

Il presente Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 17 aprile 2008.

## Caratteristiche del fondo

Il fondo oggetto del presente Prospetto Informativo, denominato "IMMOBILIARE DINAMICO – fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito il "Fondo"), istituito e gestito da "BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per azioni" (di seguito la "SGR" o la "Società di Gestione del Risparmio"), è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso. Lo stesso costituisce un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società di Gestione del Risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima Società.

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

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

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

Principali caratteristiche del Fondo	
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2020
Emissioni di quote successive a quella iniziale	il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005 sono inoltre previste riaperture semestrali delle sottoscrizioni, al 1° maggio ed al 1° ottobre di ogni anno
Rimborsi anticipati	con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive di quote del Fondo è possibile richiedere alla SGR il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute
Possibilità di sottoscrizione mediante conferimento di beni	non prevista
Valore nominale della quota	euro 250,00
Valore netto della quota al 31.12.2007	euro 281,331

### Patrimonio del Fondo e indebitamento

Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle quote sono impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto delle attività di cui si compone il Fondo. La Parte II del presente Prospetto Informativo fornisce una dettagliata descrizione del patrimonio del Fondo e degli indirizzi gestionali.

Il patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2007 è investito per l' 80,07% in beni immobili. In particolare, il Fondo detiene 17 distinti immobili con destinazioni varie, in varie regioni d'Italia. Alla data del 31 dicembre 2007, il Fondo ha effettuato alcuni investimenti in quote di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (di seguito, "OICR") di diritto estero, dettagliatamente descritti nel paragrafo 4 della Parte II del presente Prospetto Informativo.

In seguito all'acquisto degli immobili dalla società controllata al 100% Repe Italia 1 S.r.l., il Fondo si è accollato il finanziamento di euro 35 milioni già erogato alla società da Aareal Bank AG - Filiale Italia avente durata 10 anni, a fronte del quale sono state rilasciate ipoteche sugli immobili stessi per un importo di euro 81,8 milioni.

## Soggetti che partecipano all'operazione

Soggetto	Funzione
BNL FONDI IMMOBILIARI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI	Società di Gestione del Risparmio
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.A. - SUCCURSALE DI MILANO	Banca depositaria
MAZARS ET GUÉRARD S.P.A.	Società di revisione
REAG - REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A.	Esperto Indipendente
BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALIA S.R.L.	Property Manager
BANCA SARA S.P.A.	Soggetti incaricati del collocamento
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	
ALLIANZ BANK FINANCIAL ADVISORS S.P.A.	
SIMGEST SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.P.A.	

## Quotazione

Ai sensi della vigente normativa, la SGR, in data 29 marzo 2007, ha richiesto a Borsa Italiana S.p.A. (di seguito la "Borsa Italiana") l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione sul Mercato Telematico dei Fondi (di seguito il "MTF").

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

## Modalità di sottoscrizione e rimborsi anticipati

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

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

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

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

Nel corso del 2008, le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008, salva in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, per l'emissione di quote dal 1° maggio al 30 giugno 2008, un ammontare compreso fra 40 e 60 milioni di Euro.

L'ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota.

### Informazioni sulle emissioni ed sui rimborsi di quote già effettuati

Il valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 301.091.902,00 (trecentounomilioninovanomilanovecentodie/00).

Alla medesima data, il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.070.241 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 281,331 (duecentoottantuno/331).

Il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1 maggio - 30 giugno e 1 ottobre - 31 dicembre degli anni 2006 e 2007.

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

Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	N. quote collocate (1)	N. quote rimborsate	Valore unitario delle quote (2)	Controvalore quote collocate al netto dei rimborsi (3)
16 novembre 2004 - 31 marzo 2005	20 aprile 2005	522.800	-	€ 250	€ 130.700.000,00
1 maggio 2006 - 30 giugno 2006	11 settembre 2006	207.690	10.053	al 30 giugno 2006 € 265,840	€ 52.566.545,04
1 ottobre 2006 - 31 dicembre 2006	12 aprile 2007	160.022	7.392	al 31 dicembre 2006 € 261,621	€ 39.950.551,27
1 maggio 2007 - 30 giugno 2007	11 settembre 2007	211.243	14.069	al 30 giugno 2007 € 274,134	€ 54.090.665,23
1 ottobre 2007 - 31 dicembre 2007	14 aprile 2008	204.427	15.557	al 31 dicembre 2007 € 278,931	€ 52.725.086,44

(1) Il dato è comprensivo delle quote sottoscritte dalla SGR.

(2) Il valore della quote è espresso al netto del provento, ove distribuito, relativo al semestre di riferimento.

(3) L'importo è comprensivo dell'onere di "uscita" anticipata corrisposto dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate.

Per far fronte alle richieste di rimborso anticipato il Fondo non ha contratto prestiti.

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo, il patrimonio del Fondo, comprensivo degli oneri di "uscita" anticipata corrisposti dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate, ammonta ad euro 353.816.988,443 (trecentocinquantatremilioniottocentosdicimilanovecentoottantotto/443), suddiviso in 1.070.241 quote.

## Regime commissionale

Oneri a carico del sottoscrittore		
Tipologia	Importo	Frequenza (di pagamento)
Commissione di ingresso	fino al max. 3 (tre)% dell'ammontare sottoscritto	in occasione di ogni operazione di sottoscrizione
Spese, imposte ed oneri	a) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo	
	b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR	attualmente quantificabili in euro 10 (dieci)
	c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate	
	d) spese postali per l'invio della corrispondenza	
	e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l'incasso degli importi dovuti	
Oneri di "uscita" anticipata	1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare	in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

Principali oneri a carico del Fondo				
Tipologia		Importo	Base di calcolo	Frequenza di prelievo
Commissione di gestione della SGR	Commissione fissa	1,6 (unovirgolasei) % annuo	valore complessivo netto del Fondo	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante
	Commissione aggiuntiva annuale	15 (quindici) %	eventuale Rendimento in Eccesso (come definito al Par. 6.8 della Parte I)	annuale
	Commissione variabile finale	15 (quindici) %	eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito al Par. 6.9, lett. c) della Parte I)	al momento della liquidazione del Fondo
Commissione di banca depositaria		0,05 (zerovirgolazero cinque) % annuo	valore totale delle attività del Fondo (come definito al Par. 6.10 della Parte I)	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante
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		
Compenso spettante alla società di revisione		euro 16.000 (sedecimila) annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008	=	semestrale
Compenso spettante al <i>property manager</i>	compreso tra un min. di 0,28 % ed un max. di 1,95 % per ciascun immobile, secondo quanto dettagliatamente descritto nel Par. 6.13 della Parte I		canone di locazione del relativo immobile	annuale
	5%		costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori ad euro 150.000 e per i servizi di gestione tecnica	in occasione degli interventi effettuati

### Informativa disponibile

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

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

Con periodicità semestrale, su richiesta del partecipante, la Società di Gestione del risparmio invia al domicilio di quest'ultimo un prospetto riassuntivo della situazione delle quote detenute, indicante il numero delle quote di sua pertinenza ed il loro valore all'inizio ed al termine del periodo di riferimento, nonché le sottoscrizioni e i disinvestimenti effettuati.

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

## FATTORI DI RISCHIO

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

## IMMOBILIARE DINAMICO

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008.

Il presente Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 17 aprile 2008.

## Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo

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

## Rischi connessi alla natura degli investimenti

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

- a) evoluzione del mercato immobiliare: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall'andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività degli immobili in relazione non solo alla tipologia ed alla localizzazione geografica degli stessi, ma anche, principalmente, in dipendenza di fattori legati a situazioni locali, quali modifiche delle politiche di assetto del territorio e piani urbanistici, ovvero modifiche del quadro normativo e regolamentare di natura civilistica, amministrativa, fiscale ed ambientale;
- b) non agevole valutazione degli immobili: non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione dell'acquisto e della vendita di questi ultimi;
- c) non agevole liquidabilità dei beni immobili: lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo o, addirittura, oltre lo spirare del periodo di grazia eventualmente concesso dalla Banca d'Italia. Esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota;
- d) qualità tecnica e redditività dei beni immobili: le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi. La SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative. In questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare;
- e) inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili: possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati. Inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche;
- f) indebitamento del Fondo: il Fondo potrà ricorrere all'indebitamento, nel rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa. Gli oneri da sostenere per il ricorso all'indebitamento costituiscono un costo a carico del Fondo. Qualora l'indebitamento venga utilizzato per finalità d'investimento, in presenza di redditività netta degli investimenti superiore agli oneri finanziari sostenuti, il ricorso all'indebitamento consentirebbe un incremento del rendimento complessivo del Fondo; qualora, invece, la redditività netta degli investimenti fosse inferiore agli oneri sostenuti per i debiti contratti, l'eventuale ricorso all'indebitamento determinerebbe una contrazione del rendimento delle attività del Fondo. Il ricorso all'indebitamento finanziario, peraltro, fa sì che l'impatto sul valore del Fondo e delle quote in cui esso è suddiviso di eventuali incrementi o riduzioni del valore delle attività risulti più che proporzionale rispetto all'ammontare delle variazioni medesime;
- g) investimento in immobili siti in Paesi diversi dall'Italia: il Fondo investe sia in Italia sia all'estero. In tale ultimo caso potrebbero esservi rischi connessi alla situazione politico-finanziaria e giuridico-fiscale dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR può comunque disporre, quando ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio;

- h) responsabilità urbanistica ed ambientale: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;
- i) possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi.

### **Rischi connessi alla durata dell'investimento e alla quotazione**

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

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

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

L'esame della politica di investimento del Fondo descritta al successivo paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto Informativo consente l'individuazione di ulteriori e specifici rischi connessi alla partecipazione al Fondo stesso.



Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

## IMMOBILIARE DINAMICO

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

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008.

Il presente Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 17 aprile 2008.

## A) INFORMAZIONI GENERALI

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

1.1 Il Fondo è istituito e gestito da "BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per azioni", iscritta al n. 85 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito il "TUF"). La SGR è soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi.

### 2. Soggetti che partecipano all'operazione

2.1 La SGR provvede alla gestione del patrimonio del Fondo, nell'interesse dei partecipanti. Nell'esercizio di tale attività, la SGR può procedere all'acquisto, all'alienazione e alla gestione di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi (con esclusione di ogni attività diretta di costruzione), nonché concedere gli immobili in locazione. La SGR può, altresì, assumere partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e può investire la liquidità del Fondo in strumenti finanziari, con le caratteristiche e nei limiti previsti dal Regolamento di gestione e dalla normativa vigente.

2.2 La banca depositaria ha la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo. Nell'esercizio delle proprie funzioni, la banca depositaria deve anche:

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

2.3 I soggetti incaricati del collocamento provvedono a raccogliere fra gli investitori le domande di sottoscrizione delle quote del Fondo e ad inoltrare le stesse alla SGR. Il collocamento delle quote del Fondo può essere effettuato, oltre che dalla SGR, anche da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento a norma dell'art. 1, comma 5, lett. c) e c)-bis, del TUF. Le quote di partecipazione al Fondo possono essere collocate anche mediante offerta fuori sede.

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

2.5 Ad esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti nel Decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999 (di seguito "D.M. n. 228/99") è affidata, in conformità alla vigente normativa, la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo.

2.6 Ulteriori e specifiche informazioni sui soggetti che partecipano all'operazione sono, in ogni caso, contenute nella Sezione F) della Parte I del presente Prospetto Informativo, cui pertanto si rinvia.

### 3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

#### Natura giuridica

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

### Funzione economica e caratteristiche essenziali

- 3.2 L'acquisto di quote di partecipazione di fondi comuni di investimento immobiliari consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del fondo immobiliare è, infatti, prevalentemente orientata verso l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e l'acquisto di strumenti finanziari di debito emessi dalle medesime. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.
- 3.3 Il fondo comune di investimento immobiliare ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del fondo – salva l'eventuale concessione da parte della Banca d'Italia di un periodo di grazia non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile) per completare lo smobilizzo degli investimenti – ovvero alle scadenze predeterminate nel Regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel Regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti. La società di gestione del risparmio ha l'obbligo, entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta, di chiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato; l'istanza di ammissione alla negoziazione è sottoposta all'approvazione della Borsa Italiana.
- 3.4 In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:
- immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità, ove prevista nel Regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso alle scadenze ivi predeterminate, nonché, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, quella di liquidare l'investimento sul mercato;
  - prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi, anche in misura rilevante.

### Caratteristiche del Fondo

- 3.5 Il fondo oggetto del presente Prospetto Informativo è denominato "IMMOBILIARE DINAMICO – fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ed è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020. E' inoltre facoltà della SGR richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo di grazia, non superiore a 3 (tre) anni (ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile), per completare lo smobilizzo degli investimenti. La SGR potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.
- 3.6 Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo senza recare pregiudizio ai partecipanti.

Informazioni dettagliate in merito all'ammontare del Fondo, al numero delle quote e al relativo valore nominale sono disponibili nel paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto Informativo.

- 3.7 Rinviamo per la dettagliata descrizione delle caratteristiche del Fondo alle informazioni riportate nel seguito del presente Prospetto Informativo, nonché alle relative previsioni contenute nel Regolamento di gestione, si rappresenta che:
- a) la SGR procede ad emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale. Le emissioni di quote successive alla prima potranno avvenire a condizione che le operazioni relative alle precedenti emissioni si siano regolarmente concluse e sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive, sarà altresì possibile richiedere alla SGR il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute. Ulteriori informazioni relative alle modalità e ai termini di effettuazione delle emissioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati di quote sono disponibili nel paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto Informativo. Si rinvia al paragrafo 2 della Parte II del presente Prospetto Informativo per ulteriori informazioni relative alle emissioni e ai rimborsi già effettuati;
  - b) la sottoscrizione delle quote del Fondo avviene mediante compilazione di un apposito modulo contenente l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte. Non è, pertanto, ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni;

- c) il Fondo potrà assumere prestiti, nel rispetto della vigente normativa, sino al limite del 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, nonché del 20 (venti) % degli altri beni, anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo. Nel rispetto di tali limiti, il Fondo potrà, altresì, assumere prestiti di carattere temporaneo per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle quote sino ad un ammontare comunque non superiore al 10 (dieci) % del valore del Fondo medesimo e previa verifica che gli oneri connessi a tali finanziamenti trovino totale copertura negli importi acquisiti al Fondo a fronte dell'onere di "uscita" di cui al successivo paragrafo 6.4 della Parte I del presente Prospetto Informativo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150 (centocinquanta) % del valore complessivo netto del Fondo;
- d) il patrimonio del Fondo non potrà essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni potranno essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. La SGR può effettuare operazioni diverse da quelle che precedono in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire;
- e) nella gestione del Fondo la SGR potrà, altresì, (i) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al Gruppo, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi; (ii) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del Gruppo; (iii) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR; (iv) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta o indiretta in misura considerevole.

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

In data 9 novembre 2005 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha istituito un Comitato Tecnico di esperti, con funzioni consultive in relazione ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, nonché di strategia e politica gestionale del Fondo. Alla presente data, tale Comitato è composto dai seguenti componenti:

- dottor Mario Breglia, presidente dell'istituto di ricerca sul mercato immobiliare "Scenari Immobiliari";
- professor Maurizio Dallochio, professore ordinario di Finanza Aziendale presso l'Università "Bocconi" di Milano;
- dottor Juan-Carlos Maeso, direttore fondi immobiliari BBVA Gestion SGIIC;
- professor Karl-Werner Schulte, professore di business administration presso la European Business School di Schloß Reichartshausen (Germania) e direttore della Real Estate Academy della European Business School;
- professor Philippe Malaquin, esperto immobiliare della Corte di Cassazione francese e responsabile dei corsi di valutazione e finanza immobiliare all'Università Dauphiné di Parigi.

Per ulteriori informazioni relative alla governance del Fondo si rinvia, in ogni caso, alla sezione III del Regolamento di gestione.

3.9 Il Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 921798 in data 1° ottobre 2004, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF.

## B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

### 4. Politica di gestione e limiti/divieti nell'attività d'investimento

#### Finalità del Fondo

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

#### Orizzonte temporale dell'investimento

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

#### Oggetto dell'investimento del Fondo

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

#### Obiettivi di investimento del Fondo

##### Investimento Tipico

- 4.4 Gli immobili in cui potrà essere investito il Fondo hanno carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario, e potranno essere ubicati sia in Italia sia all'estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. La SGR potrà altresì investire il patrimonio del Fondo in terreni edificabili, potrà compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria, finalizzate al miglioramento della redditività dell'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, ivi inclusi il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento. Il Fondo non può, in nessun caso, esercitare attività diretta di costruzione.
- 4.5 Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo ed in funzione delle opportunità e dell'andamento del mercato, la SGR intende acquisire immobili di buon livello qualitativo o comunque suscettibili di valorizzazione commerciale con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo, ovvero immobili con prevalente o esclusiva destinazione residenziale per la successiva vendita frazionata, anche previo mutamento della relativa destinazione d'uso. La SGR acquisterà, inoltre, immobili da ristrutturare o restaurare, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso, nonché aree fabbricabili al fine della successiva edificazione, previa sottoscrizione del contratto di futura locazione.
- 4.6 Il patrimonio del Fondo potrà altresì essere investito in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, il cui oggetto sociale consista nell'attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell'acquisizione e nell'alienazione di diritti reali immobiliari. Qualora nell'oggetto sociale sia prevista l'attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisirà, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, quote o azioni della società in misura superiore al 10 (dieci) % delle proprie attività. Il Fondo potrà inoltre investire le proprie risorse in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, anche esteri, a prevalente investimento immobiliare. Tali investimenti potranno essere effettuati anche indirettamente, tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate, ovvero attraverso l'acquisto di strumenti finanziari di debito delle società medesime.

##### Investimento Residuale

- 4.7 Nel rispetto dei sopra citati limiti ed in conformità a quanto previsto dal Regolamento di gestione e dalla vigente normativa, il patrimonio del Fondo potrà essere investito in strumenti finanziari, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea. La SGR effettuerà, inoltre, apposite operazioni con finalità di copertura dei rischi connessi a tali investimenti, con particolare riferimento al rischio di cambio. La politica di gestione dell'Investimento Residuale può essere sinteticamente descritta come segue.

**Tipologia degli strumenti finanziari:** prevalentemente titoli di Stato, strumenti monetari ed obbligazionari a breve ed a brevissimo termine denominati in euro.

È escluso l'investimento diretto in strumenti finanziari rappresentativi del capitale di rischio o recanti opzioni su azioni, diversi da azioni/quote di organismi di investimento collettivo del risparmio di tipo aperto.

**Duration media di portafoglio:** non superiore ai 6 mesi.

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

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

---

#### Legenda

<b>Duration:</b>	<i>è espressa in anni ed indica la variabilità di prezzo di un titolo obbligazionario in relazione al piano di ammortamento ed al tasso di interesse corrente sul mercato dei capitali. A parità di vita residua di titoli obbligazionari, una duration più elevata esprime una variabilità maggiore del prezzo in relazione inversa all'andamento dei tassi di interesse.</i>
<b>Rating o merito creditizio:</b>	<i>è un indicatore sintetico del grado di solvibilità di un soggetto (Stato o impresa) che emette strumenti finanziari di natura obbligazionaria ed esprime una valutazione circa le prospettive di rimborso del capitale e del pagamento degli interessi dovuti secondo le modalità ed i tempi previsti. Le due principali agenzie internazionali indipendenti che assegnano il rating sono Moody's e Standard &amp; Poor's. Entrambe prevedono diversi livelli di rischio a seconda dell'emittente considerato:</i>
<b>Rating alto:</b>	<i>da Aaa a Aa3 Moody / da AAA a AA- S&amp;P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una elevata capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
<b>Rating medio:</b>	<i>da A1 a Baa3 Moody / da A+ a BBB- S&amp;P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una buona capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
<b>Rating basso:</b>	<i>C per entrambe le agenzie (al di sotto del cosiddetto "investment grade" pari a Baa3 Moody o BBB- S&amp;P). Valutazione attribuita alle imprese caratterizzate da scarse capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
<b> Mercati regolamentati:</b>	<i>per mercati regolamentati si intendono quelli iscritti dalla Consob nell'elenco previsto dall'art. 63, comma 2, ovvero nell'apposita sezione prevista dall'art. 67, comma 1, del TUF. Oltre a questi sono da considerarsi mercati regolamentati anche quelli indicati nella lista approvata dal Consiglio Direttivo della Assogestioni pubblicata sul sito internet <a href="http://www.assogestioni.it">www.assogestioni.it</a>.</i>
<b>Paesi Emergenti:</b>	<i>sono quei Paesi che presentano un debito pubblico con rating basso e sono, quindi, contraddistinti da un significativo rischio di insolvenza.</i>

---

#### Gestione e amministrazione dei beni del Fondo

- 4.8 La SGR potrà fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.
- 4.9 La SGR ha stipulato con BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALIA S.R.L. un contratto di servizi di *property management*, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l'amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.
- 4.10 La SGR ha stipulato con la società REAG - REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A. un accordo quadro finalizzato all'assistenza nella valutazione delle opportunità di investimento (*due diligence*, analisi commerciale, tecnica ed economico-finanziaria) in tutti gli altri comparti del mercato immobiliare costituenti l'Investimento Tipico (comparto residenziale escluso).  
La SGR stipulerà inoltre, ove lo ritenesse necessario, in particolar modo a supporto delle attività di investimento e disinvestimento relative ai mercati esteri, uno o più contratti di servizi commerciali e di analisi tecnico-economico-finanziaria.
- 4.11 La selezione degli *outsourcers* viene effettuata identificando sul mercato gli operatori in grado di offrire il miglior rapporto qualità/prezzo e tenendo in debito conto sia la tipologia immobiliare che la localizzazione geografica degli investimenti.

#### Destinazione dei proventi

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

#### Limiti e divieti all'attività di investimento del Fondo

- 4.13 L'attività di investimento del Fondo è sottoposta ai limiti e ai divieti stabiliti in via prudenziale dalla Banca d'Italia (Provvedimento 14 aprile 2005 Sezione IV, Capitolo III, Titolo V). Ulteriori limiti che la SGR intende rispettare nella selezione degli investimenti sono altresì indicati nell'art. 8 del Regolamento di gestione. In particolare, il Fondo non potrà investire più del 3 (tre) % del totale delle proprie attività in strumenti finanziari non quotati emessi da società di servizi immobiliari (ovvero società immobiliari la cui attività prevalente non consista nell'investimento in beni immobili).

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

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

#### Valutazione del patrimonio del Fondo

- 5.1 Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come indicato nell'art. 4 del Regolamento di gestione, sulla base delle valutazioni degli esperti indipendenti. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corredo il rendiconto annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quotate.
- 5.2 Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo per la redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale, la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di investimento deve essere compiuta da parte degli esperti indipendenti. La SGR deve inoltre richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo.
- 5.3 Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio agli artt. 4 e 19 del Regolamento di gestione.

## C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)

### 6. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo

#### Oneri a carico del sottoscrittore

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

Oneri a carico del sottoscrittore		
Tipologia	Importo	Frequenza (di pagamento)
Commissione di ingresso	fino al max. 3 (tre)% dell'ammontare sottoscritto	in occasione di ogni operazione di sottoscrizione
Spese, imposte ed oneri	a) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo	
	b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR	attualmente quantificabili in euro 10 (dieci)
	c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate	
	d) spese postali per l'invio della corrispondenza	
	e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l'incasso degli importi dovuti	
Oneri di "uscita" anticipata	1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare	in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

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

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

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

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

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

### Oneri a carico del Fondo

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

Principali oneri a carico del Fondo				
Tipologia		Importo	Base di calcolo	Frequenza di prelievo
Commissione di gestione della SGR	<i>Commissione fissa</i>	1,6 (unovirgolasei) % annuo	valore complessivo netto del Fondo	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante
	<i>Commissione aggiuntiva annuale</i>	15 (quindici) %	eventuale Rendimento in Eccesso (come definito al Par. 6.8 della Parte I)	annuale
	<i>Commissione variabile finale</i>	15 (quindici) %	eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito al Par. 6.9, lett. c) della Parte I)	al momento della liquidazione del Fondo
Commissione di banca depositaria		0,05 (zerovirgolazero cinque) % annuo	valore totale delle attività del Fondo (come definito al Par. 6.10 della Parte I)	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante
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		
Compenso spettante alla società di revisione		euro 16.000 (sedecimila) annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1°luglio 2008	=	semestrale
Compenso spettante al <i>property manager</i>	compreso tra un min. di 0,28 % ed un max. di 1,95 % per ciascun immobile, secondo quanto dettagliatamente descritto nel Par. 6.13 della Parte I		canone di locazione del relativo immobile	annuale
	5%		costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori ad euro 150.000 e per i servizi di gestione tecnica	in occasione degli interventi effettuati

### Commissione di gestione

- 6.6 In conformità a quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di gestione, il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è articolato in:
- una Commissione fissa;
  - una Commissione aggiuntiva annuale;
  - una Commissione variabile finale.

#### Commissione fissa

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

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

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni.

Una quota parte di tale commissione di gestione, compresa tra lo 0,60 (zerovirgolasessanta) % e lo 0,70 (zerovirgolasettantat) % annuo del valore complessivo netto del Fondo, è retrocessa ai soggetti collocatori.

#### Commissione aggiuntiva annuale

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

- i proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
- l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l'inflazione sul Valore Rilevante del Fondo, come di seguito definito, rilevata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai nell'esercizio medesimo, al netto del Differenziale, ove negativo.

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

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

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

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

Esemplificazione dei criteri di calcolo della Commissione aggiuntiva annuale – ipotesi inflazione pari al 2% annuo e valore rilevante del Fondo costante (100)				
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Proventi distribuiti [A]	2	3,5	4,5	5
Proventi necessari a garantire un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l'inflazione sul Valore Rilevante del Fondo [B]	3	3	3	3
Rendimento in eccesso al lordo dell'eventuale Differenziale negativo [A – B]	-1	0,5	1,5	2
Differenziale calcolato sugli anni precedenti rispetto a quello di riferimento [C]	<i>n.d.</i>	-1	-0,5	1
Rendimento in eccesso al netto dell'eventuale Differenziale negativo [A – B + C]	-1	-0,5	1	2
Commissione aggiuntiva annuale pari al 15 (quindici) % del rendimento in Eccesso, al netto del Differenziale	0	0	0,15	0,30

#### Commissione variabile finale

6.9 La Commissione variabile finale, che sarà corrisposta al momento della liquidazione del Fondo, è pari al 15 (quindici) % dell'eventuale **Rendimento Complessivo in Eccesso**, calcolato come segue:

- a) si calcola il **Risultato Complessivo del Fondo**, pari alla somma (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinquevirgolacinque) %, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.
- b) si calcola il **Valore Iniziale del Fondo**, pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti nelle varie emissioni, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinquevirgolacinque) %, fra le rispettive date di richiamo dagli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
- c) si determina il **Rendimento Complessivo in Eccesso** quale differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "b".

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

#### Commissione di banca depositaria

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

#### Compenso spettante agli esperti indipendenti

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

#### Compenso spettante alla società di revisione

- 6.12 Sono a carico del Fondo le spese per la revisione dei rendiconti annuali e per le relazioni semestrali del Fondo, nonché per il rendiconto finale di liquidazione dello stesso. L'incarico per l'attività di revisione contabile della SGR per 9 esercizi, ovvero dall'esercizio 2007 all'esercizio 2015, è stato conferito alla società Mazars & Guérard S.p.A.. Alla stessa è stato conferito l'incarico per il rilascio del giudizio sul rendiconto annuale e sulle relazioni semestrali del Fondo per il medesimo periodo. Per tale attività la SGR ha concordato un compenso annuo pari ad euro 16.000,00 (sedecimila/00), oltre IVA, adeguato annualmente secondo parametri ISTAT.

#### Compenso spettante al property manager

- 6.13 Sono a carico del Fondo gli oneri relativi al contratto di property management di cui al precedente paragrafo 4.9 nella misura di seguito riportata:
- 1,50% del canone di locazione per immobili monotenant a destinazione ufficio;
  - 1,95% del canone di locazione per immobili multitenant a destinazione ufficio;
  - 1,30% del canone di locazione per immobili monotenant a destinazione logistica;
  - 1,50% del canone di locazione per immobili multitenant a destinazione logistica;
  - 0,20% del canone di locazione per gallerie e centri commerciali monotenant;
  - 0,28% del canone di locazione per gallerie e centri commerciali multitenant.

È prevista, inoltre, una commissione pari al 5 (cinque) % dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà

effettivamente sostenuti, per interventi singoli superiori ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) e per i servizi di gestione tecnica.

#### Spese connesse alla quotazione

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

#### Altri oneri e spese

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

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

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

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

## **7 Agevolazioni finanziarie**

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

## **8 Regime fiscale**

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

#### Trattamento del Fondo

8.2 Ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 (il "Decreto n. 351"), convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi (IRPEF e IRPEG) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). L'art. 41-bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 (il "Decreto n. 269"), convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, ha radicalmente modificato il regime impositivo dei fondi immobiliari originariamente previsto dal Decreto n. 351, introducendo, in luogo dell'imposta sostitutiva pari all'1 (uno) % del valore complessivo netto del proprio patrimonio, la tassazione in capo ai singoli partecipanti.

8.3 Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo sono a titolo di imposta. Tuttavia, la ritenuta alla fonte e le imposte sostitutive sui redditi di capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996 n. 239;
- dividendi corrisposti dalle società;
- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;

- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli simili con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli Stati membri dell'UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

Continuano ad applicarsi invece, a titolo d'imposta, le seguenti ritenute:

- la ritenuta del 12,50 (dodicivirgolacinquanta) % o del 27 (ventisette) % sugli interessi e altri proventi delle obbligazioni e titoli simili emessi da società con azioni non negoziate nei mercati regolamentati italiani (art. 26, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973);
- la ritenuta del 12,50 (dodicivirgolacinquanta) % sui proventi delle cambiali finanziarie (art. 26, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973);
- la ritenuta del 27 (ventisette) % sui proventi dei titoli atipici (art. 5 del Decreto Legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito con modificazioni dalla Legge 25 novembre 1983, n. 649).

8.4 Ai sensi dell'art. 8 del Decreto n. 351, la SGR è soggetto passivo di IVA relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i fondi dalla stessa gestiti. Il suddetto art. 8 prevede inoltre alcune agevolazioni in relazione ai crediti IVA generatisi in capo al Fondo.

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

Restano invece soggette alle ordinarie regole di applicazione dell'imposta le cessioni di fabbricati strumentali effettuate da imprese di costruzione, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero, entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, nonché quelle di fabbricati abitativi soggette all'imposta.

L'applicazione del "reverse charge" è stato infine modificata, con effetto 1° marzo 2008, dalla legge Finanziaria 2008, la quale all'art. 1, comma 156, prevede che anche le cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti IVA con limitato diritto alla detrazione saranno soggette al meccanismo dell' inversione contabile.

8.6 La SGR provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'ICI dovuta.

#### Trattamento dei partecipanti al Fondo

8.7 L'art. 7 del Decreto n. 351, così come da ultimo modificato dall'art. 1 della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 ha introdotto una ritenuta del 12,50 (dodicivirgolacinquanta) %, che i soggetti direttamente o indirettamente aderenti ad un deposito accentrato gestito da una società autorizzata ai sensi dell'art. 80 del TUF sono tenuti ad operare:

i. sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota (cioè i proventi risultanti dai rendiconti periodici redatti in base al Regolamento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 distribuiti in costanza di partecipazione);

nonché

ii. sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto.

8.8 La ritenuta del 12,50 (dodicivirgolacinquanta) % si applica:

- a "titolo di acconto", nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative alle imprese commerciali; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del Decreto del Presidente della Repubblica 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;

- a "titolo di imposta", nei confronti di tutti gli altri soggetti (inter alia, persone fisiche non esercenti attività di impresa commerciale, enti non commerciali, società semplici, soggetti esenti o soggetti esclusi in base all'art. 88 del Decreto del

Presidente della Repubblica 917/86 dall'imposta sul reddito delle società e soggetti non residenti che risiedano in Stati che non assicurino un adeguato scambio di informazioni con l'Italia). Va tuttavia rilevato che non sono soggetti ad imposizione i proventi percepiti da soggetti non residenti di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo n. 239/96 (c.d. *white list*).

Per i soggetti non residenti esercitanti attività di impresa commerciale con stabile organizzazione in Italia, se residenti in Stati che non assicurino un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, il regime di ritenuta a titolo di imposta spetta solo per i proventi che non concorrono a formare il reddito della stabile organizzazione medesima ai sensi degli artt. 112 e 113 del TUIR.

La ritenuta, invece, non si applica sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al Decreto Legislativo 21 aprile 1993, n. 124 e dagli OICR (Organismi d'Investimento Collettivo del Risparmio) istituiti in Italia e disciplinati dal TUF.

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

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

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

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

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

### 9 Partecipazione al Fondo

#### Modalità di partecipazione

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

#### Quote del Fondo

- 9.2 Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Le quote del Fondo non sono rappresentate da certificati fisici e sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213. Esse sono, quindi, accentrate presso la Monte Titoli S.p.A; pertanto, l'esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle medesime da parte di ciascun partecipante al Fondo potrà avvenire esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi degli artt. 85 e ss. del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione.
- 9.3 La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché ad ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l'importo da attribuire alla SGR. Ciascuna quota attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell'Assemblea, in conformità a quanto previsto nell'art. 15 del Regolamento di gestione.

### 10 Modalità di sottoscrizione delle quote

Le informazioni relative all'ammontare minimo di sottoscrizione, nonché al periodo valido per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono riportate nel paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto Informativo.

#### Modalità di sottoscrizione

- 10.1 La sottoscrizione delle quote avviene, in occasione delle riaperture semestrali delle sottoscrizioni – al 1° maggio e al 1° ottobre di ogni anno – , esclusivamente mediante compilazione e firma dell'apposito modulo, che costituisce parte integrante e

necessaria del presente Prospetto Informativo, e contiene, tra l'altro, l'impegno del sottoscrittore a versare, con le modalità previste nel modulo stesso, il controvalore in danaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, riportato nel paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto Informativo. In caso di mancato buon fine del pagamento, ovvero di inadempienza all'impegno assunto entro il termine previsto, la SGR si riserva di esperire le necessarie procedure di recupero, giudiziali ed extragiudiziali.

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

#### Recesso

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

#### Criteri di riparto

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

#### Aumento del valore dell'emissione

- 10.4 La SGR potrà inoltre deliberare di aumentare il valore complessivo dell'emissione ove al termine del periodo di offerta l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore all'ammontare oggetto di offerta. Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 25 del Regolamento di gestione.

Conferma dell'investimento

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

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

#### Diritto al rimborso

- 11.1 In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo indicata al precedente paragrafo 3.5 della Parte I del presente Prospetto Informativo.

Il rimborso potrà, altresì, avvenire in tutto o in parte, in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, alle scadenze predeterminate individuate nell'art. 30 del Regolamento di gestione, secondo le modalità e nei limiti più specificamente descritti al successivo paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto Informativo.

La SGR si è riservata, inoltre, la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, in conformità a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.

#### Modalità e termini di effettuazione dei rimborsi

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

Ove lo smobilizzo degli investimenti non sia stato completato entro il termine di durata del Fondo, la SGR potrà richiedere alla Banca d'Italia la concessione di un periodo di grazia per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote, non superiore a tre anni.

Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di rimborso, nonché dell'eventuale proroga della durata del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Si rinvia, in ogni caso, ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto Informativo per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti.

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

### *Periodicità delle sottoscrizioni e dei rimborsi*

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

### *Modalità di richiesta dei rimborsi anticipati*

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

### *Termini di effettuazione delle sottoscrizioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati*

- 12.3 La riapertura delle sottoscrizioni ed il contestuale avvio delle operazioni di rimborso anticipato, avverrà al 1° maggio ed al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale. Il periodo entro il quale sarà possibile sottoscrivere le quote del Fondo e/o richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute sarà pari a 2 (due) mesi per le operazioni aperte il 1° maggio e a 3 (tre) mesi per quelle aperte al 1° ottobre. Resta salva la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.
- 12.4 In occasione dei rimborsi anticipati, il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.

### *Valorizzazione delle sottoscrizioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati*

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

### *Sospensione dei rimborsi*

- 12.7 Le richieste di rimborso anticipato vengono soddisfatte dalla SGR nei limiti delle somme rivenienti dalle nuove sottoscrizioni. La SGR potrà, inoltre, finanziare le operazioni di rimborso anticipato delle quote, assumendo prestiti di

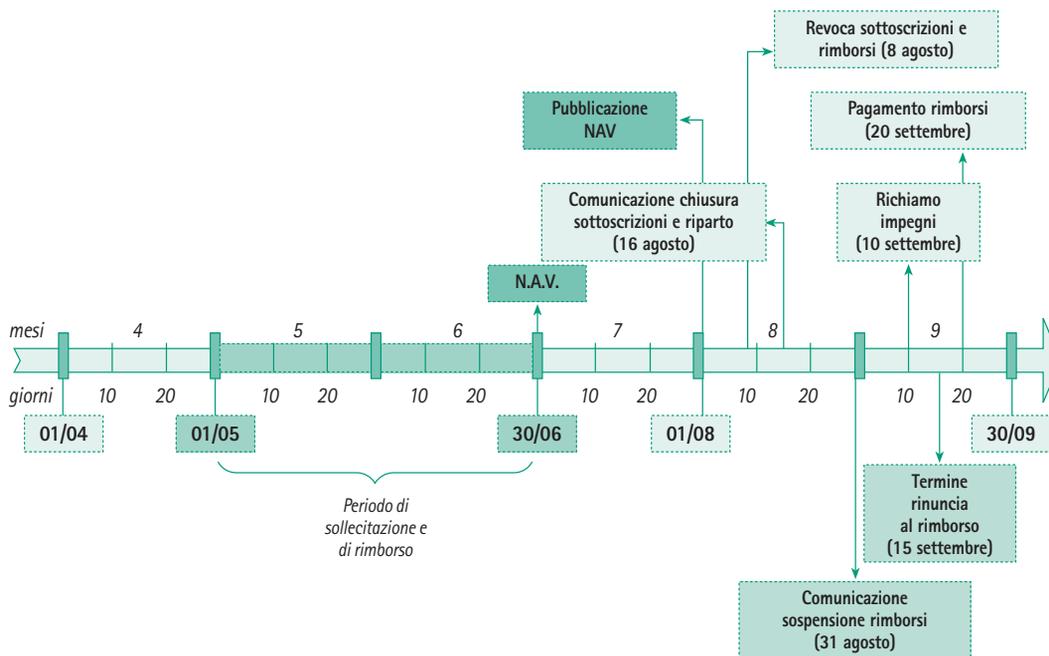
durata temporanea sino ad un ammontare non superiore al 10 (dieci) % del valore del Fondo medesimo, nel rispetto della vigente normativa e dei limiti indicati nel precedente paragrafo 3.7, lettera c). Come indicato nel paragrafo da ultimo citato, la possibilità per la SGR di assumere prestiti per finanziare le operazioni di rimborso è subordinata alla preventiva verifica da parte della SGR stessa che gli oneri connessi a tali finanziamenti trovino totale copertura negli importi acquisiti al Fondo a fronte dell'onere di "uscita", di cui al precedente paragrafo 6.4 del presente Prospetto Informativo. Nell'ipotesi in cui non sia possibile soddisfare integralmente le richieste di rimborso pervenute, la SGR procederà:

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

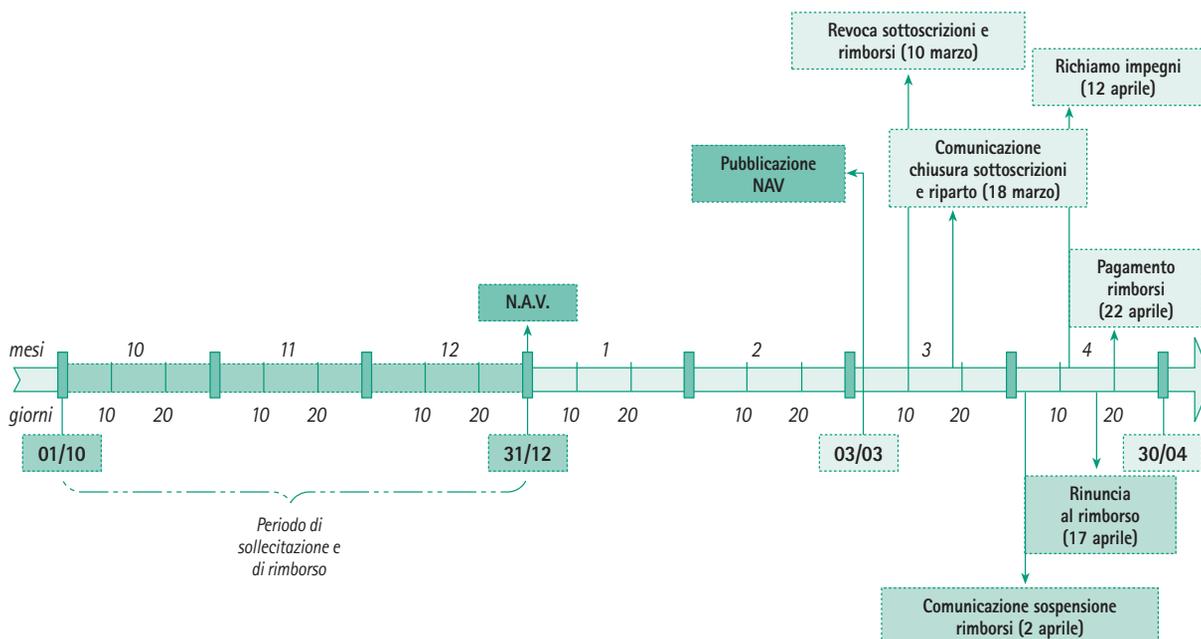
La SGR provvederà, inoltre, a sospendere il rimborso delle quote residue fino alla successiva riapertura. Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi saranno rimborsate dalla SGR con precedenza rispetto alle richieste di rimborso successivamente pervenute al Fondo.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

- 12.8 Al fine di consentire in ogni caso la proficua continuazione dell'attività di gestione ed in particolare la corretta diversificazione del profilo di rischio-rendimento del Fondo, qualora l'integrale esecuzione delle richieste di rimborso anticipato comporti la riduzione del valore patrimoniale complessivo del Fondo al di sotto dell'importo minimo del Fondo stesso (euro 100 milioni) come definito nell'art. 3 del Regolamento di gestione, la SGR procederà ai rimborsi anticipati esclusivamente fino a che il Fondo, tenuto conto dell'ammontare delle nuove richieste di sottoscrizione, abbia raggiunto il predetto importo minimo. In tal caso i rimborsi verranno effettuati proporzionalmente, applicando i criteri di riparto di cui al paragrafo precedente.
- 12.9 Nei due grafici che seguono è rappresentata la tempistica di riferimento per le richieste di sottoscrizione e di rimborso, nonché per le eventuali rinunce, relativa alle riaperture delle sottoscrizioni che avvengono, rispettivamente, al 1° maggio ed al 1° ottobre di ciascun anno.

### EMISSIONE E RIMBORSO DI QUOTE (APERTURA 1° MAGGIO)



### EMISSIONE E RIMBORSO DI QUOTE (APERTURA 1° OTTOBRE)



Nel caso in cui i termini sopra indicati ricorrono in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

### Ulteriori informazioni

- 12.10 Le informazioni relative agli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al Fondo sono riportate nei precedenti paragrafi 6.1, 6.2 e 6.3 e 6.4 della Parte I del presente Prospetto Informativo. Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di emissione successiva alla prima e di rimborso anticipato di quote del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Si rinvia ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto Informativo per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di svolgimento delle emissioni successive e dei rimborsi anticipati si rinvia, in ogni caso, agli artt. 29 e 30 del Regolamento di gestione, nonché alla Parte II del presente Prospetto Informativo.

## **E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE**

### **13 Valorizzazione dell'investimento**

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

### **14 Quotazione del Fondo**

#### Istanza di ammissione

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

#### Liquidazione dell'investimento

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

#### Obblighi informativi

- 14.4 A seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, sarà tenuta a fornire informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso, con i contenuti e le modalità stabilite dalla Consob con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Titolo II, Capo IV, art. 102 "Fondi chiusi e OICR aperti indicizzati quotati in borsa" e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, Sezione VI, art. 84 "Informazioni sull'esercizio dei diritti". La SGR sarà altresì tenuta a trasmettere alla Borsa Italiana un apposito comunicato concernente i documenti e le informazioni previste dall'art. 3, comma 5-bis, D.M. n. 228/99.
- 14.5 A partire dal momento della quotazione, ulteriori e specifiche informazioni saranno disponibili nel paragrafo 3 della Parte II del presente Prospetto Informativo.

### **15 Informativa ai partecipanti**

- 15.1 La SGR provvede a mettere a disposizione dei partecipanti indicazioni sugli eventuali prestiti stipulati per il finanziamento dei rimborsi anticipati. La suddetta documentazione sarà resa pubblica mediante:
- deposito presso la sede della SGR e della banca depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di Regione);
  - inserimento nel sito internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;

- c) pubblicazione di avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" concernente l'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alle precedenti lettere a) e b).

Le informazioni, gli atti e i documenti inerenti alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

Per ulteriori informazioni in merito alla documentazione disponibile si rinvia a quanto previsto nell'art. 37 del Regolamento di gestione.

- 15.2 La SGR mette a disposizione degli investitori, presso la propria sede e presso la sede della banca depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di regione), nonché mediante inserimento nel sito *internet* della SGR, con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico, i prospetti periodici del Fondo e i dati sul suo rendimento percentuale nel periodo di riferimento. Della disponibilità del prospetto periodico del Fondo è dato avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", contenente altresì i dati sul rendimento percentuale del Fondo nel periodo di riferimento.
- 15.3 Con periodicità semestrale, su richiesta del partecipante, la SGR invia al domicilio di quest'ultimo un prospetto riassuntivo della situazione delle quote detenute, indicante il numero delle quote di sua pertinenza ed il loro valore all'inizio ed al termine del periodo di riferimento, nonché le sottoscrizioni e i disinvestimenti effettuati.

## 16 Ulteriore informativa disponibile

- 16.1 Gli interessati potranno richiedere alla SGR l'invio, anche a domicilio, della documentazione di seguito indicata:

- a) copia del Regolamento di gestione;  
b) ultimi documenti contabili del Fondo redatti (rendiconto e relazione semestrale, se successiva).

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

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

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

- 17.1 Il recapito della SGR, cui potranno essere inoltrati eventuali esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione è il seguente:

BNL Fondi Immobiliari SGR p.A.

Corso Italia n. 15/A, 20122 - Milano.

Telefono: 02/5833141

Numero Verde: 800.929.131

Fax: 02/58331425-39

Posta elettronica: [info@bnlfi.it](mailto:info@bnlfi.it)

Inoltre, le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono disponibili sul sito: [www.bnlfi.it](http://www.bnlfi.it).

## F) INFORMAZIONI SU SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE, CONFLITTI DI INTERESSE E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

### 18 Società di gestione del risparmio

- 18.1 "BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per azioni", che ha istituito e gestisce il Fondo, è stata costituita in data 14 ottobre 1998 con atto del notaio dott. Franco Liguori di Milano n. 98131/7978 di repertorio, omologato dal Tribunale di Milano con Decreto n. 17252 del 24 novembre 1998. La SGR ha sede legale in Milano, in Corso Italia n.15/A, ed uffici in Roma, in via Piemonte n.39/A, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152. La SGR è iscritta al n. 85 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia. La durata della SGR è stabilita sino al 31 dicembre 2050. Il capitale sociale di euro 10 (dieci) milioni, interamente versato, è suddiviso in n. 100.000 (centomila) azioni da nominali

euro 100 (cento) ciascuna e, secondo le risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e delle altre informazioni a disposizione della SGR, è posseduto al 100% da BNP Paribas S.A.. La SGR è soggetta ad attività di direzione e coordinamento di BNP Paribas S.A. - Parigi.

#### Organo amministrativo

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

**François Benfeghoul**

*Presidente*

nato a Parigi il 29.11.1952

**Antoine Nguyen Van Buu**

*Vice Presidente*

nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

**Michele Cibrario**

*Amministratore Delegato*

nato a Castellamonte (TO) il 31.1.1946

**Renato Clarizia**

*Consigliere Indipendente*

nato a Salerno il 10.10.1950

**Jaqueline Faisant**

*Consigliere*

nata a Tain-L'Hermitage (Francia) il 28.8.1955

**Paolo Ferro-Luzzi**

*Consigliere*

nato a Roma il 14.5.1937

**Gualtiero Tamburini**

*Consigliere Indipendente*

nato a Castelfranco Emilia (MO) l'8.5.1945

#### Organo di controllo

- 18.3 Il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea dei soci della SGR in data 26 marzo 2008, per il triennio 2008/2010 – con scadenza dell'incarico alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2010 –, risulta così composto:

**Michele Carpaneda**

*Presidente*

nato a Milano il 4.7.1952

**Francesco Nicolosi**

*Sindaco effettivo*

nato a Gimma (Etiopia) il 26.10.1939

**Roberto Serrentino**

*Sindaco effettivo*

nato a Pescara il 24.9.1961

**Mario Guerrisi**

*Sindaco supplente*

nato a Carpinone (IS) l'1.12.1943

**Andrea Carlo Zonca**

*Sindaco supplente*

nato a Milano il 5.6.1966

Organo preposto alle effettive scelte di investimento

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

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

**François Benfeghoul**

*Presidente*

nato a Parigi il 29.11.1952

**Antoine Nguyen Van Buu**

*Vice Presidente*

nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

**Michele Cibrario**

*Amministratore Delegato*

nato a Castellamonte (TO) il 31.1.1946

Al Comitato Esecutivo sono attribuiti tutti i poteri per dare esecuzione alle politiche e alle strategie fissate dal Consiglio di Amministrazione in relazione alla gestione della Società e dei fondi, ad eccezione delle materie non delegabili ai sensi di legge o di statuto e di quelle espressamente riservate in via esclusiva al Consiglio di Amministrazione.

- 18.6 La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione, l'Organo Direttivo e il Comitato Esecutivo sono le seguenti:

**François Benfeghoul**

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

**Antoine Nguyen Van Buu**

- laurea presso l'HEC (Hautes Etudes Commerciales) e titolare di diploma CPA (Centre de Perfectionnement aux Affaires);
- dal 2000 in BNP Paribas Participations Financières Immobilières dove ha ricoperto la carica di Direttore Generale Aggiunto ; dal febbraio 2007 è Amministratore Delegato della stessa ;
- dal 1971 al 2000 ha sviluppato la propria carriera professionale all'interno di BNP Paribas SA dove ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità nell'ambito della direzione crediti e partecipazioni immobiliari, della gestione del contenzioso durante la crisi immobiliare, della valutazione dei rischi e dal 1980 al 1988 quale incaricato di seguire i rapporti con la rete bancaria e i corrispondenti bancari nel Medio Oriente.

**Michele Cibrario**

- è stato responsabile dell'Ufficio Analisi Strategiche della Direzione Partecipazioni della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione in società finanziarie partecipate del Gruppo BNL insieme ad alcuni dei maggiori gruppi industriali italiani;
- è stato Amministratore Delegato di Credifarma S.p.A., di Lavoro Servizi Previdenziali S.p.A., Trade Factoring S.p.A. e Presidente di InFactor S.p.A.;
- ha lavorato a Parigi per "Banque de la Société Financière Européenne";
- nel 2005 ha ricevuto il premio EPIC ("European Properties Italian Conference");
- da ottobre 2006 è Presidente del Comitato di Coordinamento delle attività del Gruppo BNP Paribas Real Estate in Italia.

**Renato Clarizia**

- laurea in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma;
- è stato Professore di Diritto Commerciale, Diritto Bancario, Diritto Civile e di Diritto Pubblico Diritto Pubblico dell'Economia presso la Scuola superiore di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza;
- dal 1984, anno di costituzione, al 1991 è stato Segretario Generale dalla Associazione Italiana Leasing "Assilea", di cui è rimasto consulente;

- da settembre 2004 è professore ordinario di Istituzioni di Diritto Privato presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università Roma Tre;
- ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione di diverse società finanziarie. Nella SGR dal 2001 svolge la sua funzione quale Consigliere Indipendente.

#### Jacqueline Faisant

- laurea in Lettere alla Sorbonne di Parigi;
- dal 2006 in BNP Paribas REIM dove ha ricoperto la carica di Direttore Generale e dal maggio 2007 è Presidente;
- prima di entrare nel Gruppo BNP Paribas è stata Direttore per la gestione dei fondi di IXIS AEW Europe e Direttore per lo sviluppo degli investimenti presso Rodamco Europe.

#### Paolo Ferro-Luzzi

- laurea in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma;
- è ordinario presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università La Sapienza di Roma;
- ricopre cariche in alcune società controllate e partecipate del Gruppo BNL in Italia, in particolare è Presidente di Servizio Italia S.p.A..

#### Gualtiero Tamburini

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

#### Fondi immobiliari gestiti dalla SGR

18.7 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo la SGR ha istituito e gestisce, oltre al Fondo, i fondi immobiliari denominati:

- "BNL Portfolio Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso";
- "Portfolio Immobiliare Crescita - fondo comune di investimento immobiliare chiuso";
- "Estense - Grande Distribuzione - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso";
- "Lazio - fondo immobiliare ad apporto riservato ad investitori qualificati";
- "Italian Business Hotels - fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati";
- "Patrimonio Uno - fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati";
- "Umbria - fondo comune di investimento immobiliare multicomparto, ad apporto pubblico, riservato ad investitori qualificati".

18.8 La SGR aderisce al "Protocollo di autonomia delle società di gestione del risparmio" predisposto da Assogestioni, uniformando il proprio sistema di *corporate governance* ai principi e raccomandazioni in esso contenuti.

La SGR osserva la disciplina dettata dal codice di *internal dealing*, con il quale vengono definiti i criteri per l'identificazione e la comunicazione delle operazioni rilevanti su quote di fondi chiusi immobiliari istituiti o gestiti dalla SGR e negoziati nei mercati regolamentati, compiute dalle persone che, in virtù della posizione ricoperta, abbiano accesso a informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali dei fondi ed idonee, se rese pubbliche, a influenzare sensibilmente il valore delle quote del fondo stesso.

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

## 19 Deleghe di gestione

19.1 Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha conferito delega per la gestione dell'Investimento Residuale del Fondo alla società BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. (già BNL Gestioni S.G.R. p.A.), con sede in Milano. Gli investimenti vengono

effettuati in conformità a quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento di gestione e dal precedente paragrafo 4.7 della Parte I del presente Prospetto Informativo, nonché nel rispetto dei limiti dettati in relazione ai fondi chiusi dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

- 19.2 La delega non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione della SGR; pertanto il delegato, per l'esecuzione delle operazioni, deve attenersi alle istruzioni che gli verranno impartite dalla SGR. La delega ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo; la SGR si è, infatti, riservata la facoltà di eseguire direttamente operazioni di gestione della liquidità.
- 19.3 Il compenso da corrispondere a BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. per la predetta attività è a carico della SGR.
- 19.4 Secondo le risultanze del libro soci, la società BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. è posseduta al 83,3 % da BNP Paribas SA e al 16,7 % da BNP Paribas Asset Management SAS.
- 19.5 Il Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A. è così composto:

**Guy De Froment**

*Presidente*

nato a Lione (Francia) il 21.1.1950

**Marc Raynaud**

*Vice Presidente*

nato Toulouse (Francia) il 29.9.1951

**Marco Barbaro**

*Amministratore Delegato*

nato a Palermo il 12.3.1963

**Roberto Artoni**

*Consigliere Indipendente*

nato a Milano il 28.6.1942

**Pascal Biville**

*Consigliere*

nato a San Germain en Laye (Francia) il 6.5.1963

**Stefano Calderano**

*Consigliere*

nato a Napoli il 19.11.1964

**Christian Dargnat**

*Consigliere*

nato a Asnieres-sur-Seine (Francia) il 13.10.1965

**Franco Alfredo Grassini**

*Consigliere*

nato a Millesimo (SV) il 15.11.1930

**Philippe Marchessaux**

*Consigliere*

nato a Neuilly sur Seine (Francia) il 19.11.1962

**Niccolò Pandolfini**

*Consigliere*

nato a Firenze il 21.8.1948

**Robert Ricci**

*Consigliere*

nato a Salon de Provence (Francia) il 24.4.1945

### Organo Direttivo

19.6 L'Organo Direttivo è così composto:

**Marco Barbaro**

*Amministratore Delegato/Direttore Generale*

Nato a Palermo il 12.3.1963

**Enrico Ascari**

*Vice Direttore Generale*

nato a Medolla (Modena) il 24.9.1956.

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

**Guy De Froment**

- laurea presso l'HEC (*Hautes Etudes Commerciales*) di Parigi con specializzazione "Finance";
- in BNP Paribas dal 1997, ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità tra i quali: Presidente e *Chief Executive* di *Paribas Asset Management*, *Co Chief Executive* di BNP PAM, *Chief Executive* di BNP PAM Group;
- è Vice Presidente di BNP Paribas *Asset Management* dal febbraio 2006;
- in precedenza ha ricoperto la carica di Direttore Generale presso BZW *Asset Management (Continental Europe)* per il gruppo Barclays e di Amministratore Delegato presso Indosuez *Asset Management*.

**Marc Raynaud**

- laurea presso l'*Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales* di Parigi;
- in BNP Paribas dal 1982, attualmente è Vice Presidente di BNP Paribas *Asset Management SGR S.p.A.*, di cui è stato Amministratore Delegato fino a maggio 2006, ed è Responsabile Globale della Distribuzione Esterna di BNP Paribas *Asset Management S.a.s.* (dal 1997);
- in precedenza ha ricoperto diversi ruoli tra cui Co-Responsabile della Divisione Clienti Istituzionali presso BNP Paribas *Asset Management S.a.s.* (Parigi) dal 1992 al 1996.

**Marco Barbaro**

- laurea in Giurisprudenza presso l'Università di Palermo, Master in "*Business Administration*" presso la *University of Michigan*;
- in BNP Paribas dal 1999, attualmente ricopre la carica di Amministratore Delegato e Direttore Generale presso BNP Paribas *Asset Management SGR S.p.A.*;
- in precedenza ha ricoperto diverse cariche nell'ambito del gruppo *Bankers Trust*, dal 1989 al 1999, tra cui quella di Direttore Generale di *Bankers Trust Company N.Y.*, Amministratore Delegato di *Bankers Trust Finanziaria* e Vice Presidente di *Bankers Trust International* Londra

**Roberto Artoni**

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università L. Bocconi di Milano e dottorato in Economia presso l'Università di York (U.S.A.);
- è stato docente in Finanza Pubblica ed Economia Internazionale presso le Università di Trieste, Bergamo e Pavia prima di ricoprire, nel biennio 1992/93, l'incarico di Commissario presso la Consob (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa). Nel 1994 è diventato Consigliere della Fondazione Cariplo, presso la quale ha ricoperto l'incarico di Vice Presidente dal 1996. In SGR svolge la sua funzione quale Consigliere Indipendente. Svolge inoltre la funzione di Consigliere di Amministrazione di Enciclopedia Treccani S.p.A e Fondazione Iri.

**Pascal Biville**

- laurea presso l'ESSEC nel 1985, specializzazione nello stesso anno in Diritto degli Affari presso l'Université de Paris II-Assas.
- dal 1985 al 1999 ha svolto la propria attività presso numerose società tra cui Groupe Grands Moulins de Paris, Banque Louis-Dreyfus e Credit Foncier de France (Parigi).
- dal 1999 al 2005 ha svolto la propria carriera professionale all'interno del gruppo Credit Lyonnaise, dove dal 2002 assume - tra gli altri - la responsabilità della Direzione Finanziaria per l'area America;
- dal 2006 nel Gruppo BNP Paribas, dove attualmente ricopre il ruolo di Chief Operative Officer.

**Stefano Calderano**

- laurea cum laude in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II" nel 1988 ed il Master in

Business Administration presso l'IMD (International Institute for Business Development) di Losanna (Svizzera) nel 1992.

- dal 1993 al 1998 svolge la propria attività presso la società McKinsey & Co. di Milano, sviluppando la propria carriera professionale prima all'interno del gruppo Bancoposta (dal 1998 al 2002), poi nei Gruppi Banca Generali e Banca Intesa (dal 2003 al 2006).
- nel novembre 2006 in BNL quale responsabile della Divisione Retail & Private.

#### Christian Darnat

- DEA (Economie e finance internationale) presso l'Università di Parigi;
- in BNP Paribas Asset Management S.a.s. dal 2006 con il ruolo di Responsabile degli Investimenti;
- in precedenza ha ricoperto diverse cariche nel gruppo Crédit Agricole dal 1999, fino al ruolo di Head of European Equities presso Crédit Agricole Asset Management.

#### Franco Alfredo Grassini

- laurea in Giurisprudenza presso l'Università La Sapienza di Roma, MPA Harvard;
- è Presidente di Medcap Investimenti SGR S.p.A., AFH S.p.A., Adria Ferries Ltd e Consigliere di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Ifitalia S.p.A., Astaldi S.p.A. e Messersi S.p.A.;
- in precedenza ha ricoperto le cariche di Presidente di Locafit S.p.A. e di Teleco S.p.A.; di Amministratore Delegato di ICLE S.p.A., Legler S.p.A., Fiat do Brazil; di Consigliere di Finmeccanica S.p.A., Terni S.p.A., Finanziaria Merloni S.p.A., di Direttore Generale di GEPI S.p.A.;
- ha insegnato economia e politica industriale alla LUISS Guido Carli, tecnica bancaria all'Università di Perugia, tecnica industriale all'Università di Ancona.

#### Philippe Marchessaux

- laurea in Economia presso l'HEC (Hautes Etudes Commerciales) di Parigi (Francia) nel 1985, la Licence en Philosophie presso l'Université Paris IV Sorbonne nel 1986, nonché il diploma di analista finanziario rilasciato dalla Société Française des Analystes Financiers (SFAF) nel 1994.
- dal 1987 ha sviluppato la propria carriera professionale all'interno del Gruppo BNP Paribas, dov'è attualmente Responsabile del Marketing, delle Gestioni Multimanager (FundQuest USA & FundQuest Europe) e delle Gestioni Individuali (Gestions Privées).

#### Niccolò Pandolfini

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Firenze;
- in Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. dal 1978 ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità fra i quali Direttore dell'Area Iberica e Madrid, Direttore della Filiale di Londra e della Filiale di Barcellona;
- Direttore Centrale di BNL, dal 2002 al 2006 è Direttore Partecipazioni e dal dicembre 2006 è Direttore AMS Italia;
- ricopre, altresì, la carica di Amministratore Delegato di BNL *International Investments SA*-Lussemburgo. È Presidente di BNL Partecipazioni S.p.A., BNL *Positivity S.r.l.* e BNL *Direct Services S.p.A.*. È Vice Presidente di Ifitalia S.p.A., BNL Vita S.p.A. e BNL *International SA*-Lussemburgo. È Consigliere titolare della Lavoro *Bank AG* di Zurigo, Consigliere di Amministrazione di BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., BNL Gestioni SGR p.A., Artigiancassa S.p.A., Firenze Parcheggi S.p.A..

#### Robert Ricci

- laurea in Giurisprudenza ed in Scienze Politiche presso l'Università di Aix-en-Provence;
- dal 1971 ha sviluppato la propria carriera professionale all'interno del Gruppo BNP Paribas, dove nel corso degli anni ha ricoperto svariati incarichi professionali;
- nel 1996 è stato membro del Consiglio di Amministrazione dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana);
- attualmente Direttore della Divisione Corporate BNL e Direttore Generale di BNP Paribas Suisse SA, ricopre tra gli altri il ruolo di Amministratore di BNP Paribas Asset Management SGR S.p.A., Cardif Assicurazioni S.p.A., Arval Suisse SA e Vittoria Immobiliare S.r.l..

#### Enrico Ascari

- laurea in Economia Politica presso l'Università Bocconi di Milano;
- ricopre la carica di Direttore Generale di BNL Gestioni SGR pA dal 2000;
- ricopre altresì la carica di Consigliere di Amministrazione e Rappresentante legale della SICAV di diritto irlandese "BNL *Global Funds plc*";
- in precedenza ha ricoperto incarichi di responsabilità nella gestione di fondi comuni di investimento presso diverse società di gestione del risparmio.

## 20 Soggetti che procedono al collocamento

20.1 Oltre alla sottoscrizione diretta presso la sede della SGR, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso tutte le filiali della banca depositaria e presso gli sportelli e i promotori finanziari dei soggetti di seguito elencati:

- BANCA SARA S.p.A.;
- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.;
- ALLIANZ BANK S.p.A.;
- SIMGEST Società di Intermediazione Mobiliare S.p.A..

## 21 Banca depositaria

21.1 La banca depositaria del Fondo è la BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.A. con sede in Parigi (Francia), 3, Rue d'Antin. Le funzioni di banca depositaria sono effettuate presso la Succursale di Milano, via Ansperto n. 5.

## 22 Società incaricata della revisione

22.1 L'incarico per l'attività di revisione contabile della SGR per 9 esercizi, ovvero dall'esercizio 2007 all'esercizio 2015, è stato conferito, con deliberazione dell'Assemblea dei soci della SGR del 20 marzo 2007, alla società Mazars & Guérard S.p.A., con sede in Milano, corso di Porta Vicentina n. 35. Alla stessa è stato altresì conferito l'incarico per il rilascio del giudizio sul rendiconto annuale e sulle relazioni semestrali del Fondo per il medesimo periodo.

## 23 Esperti indipendenti

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

## 24 Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

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

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

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

### Principi deontologici

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

La SGR ha, inoltre, recepito il Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio adottato da Assogestioni che definisce, in un'ottica di prevenzione e mitigazione delle situazioni di conflitto di interesse, determinati principi di governance, tra cui, in particolare:

- la presenza di un numero sufficiente di amministratori indipendenti nel consiglio di amministrazione della SGR, con il compito specifico di intervenire in tutte le decisioni di investimento riguardanti i patrimoni dei clienti in gestione e di vigilare affinché i clienti non siano esposti a rischi non necessari e diversi da quello puramente finanziario;
- il divieto di cumulo di funzioni, in base al quale i titolari di deleghe presso la SGR non possono ricoprire altre funzioni esecutive nelle altre società del gruppo e nelle società i cui titoli sono presenti nel patrimonio gestito.

### Disposizioni permanenti di controllo

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

### Separatezza ed indipendenza funzionale

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

### Barriere informative

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

### Caratteristiche dei fondi gestiti

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

- 24.4 In ogni caso, la SGR vigila al fine di garantire la massima trasparenza delle decisioni in relazione alle quali possano comunque configurarsi eventuali situazioni di conflitto di interesse derivanti da rapporti con società del gruppo e/o con soci e/o amministratori della SGR, ovvero dalla contestuale gestione di più fondi immobiliari. In tali situazioni, le deliberazioni vengono assunte dal competente organo amministrativo, nel rispetto di principi di correttezza sostanziale e procedurale, assicurando un equo trattamento per il singolo fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. Le delibere sono assunte previo parere del Consigliere Indipendente e del Collegio Sindacale.
- 24.5 La SGR individua altresì i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggano con gli interessi gestiti, assicura che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustra nel paragrafo 5 della Parte II del presente Prospetto Informativo le fonti di reddito e le altre utilità percepite per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.
- 24.6 Laddove le misure adottate dalla SGR non siano sufficienti per assicurare, con ragionevole certezza, che sia evitato il rischio di recare pregiudizio ai fondi gestiti ovvero di nuocere agli interessi dei clienti, la SGR sottopone tale circostanza ai propri organi aziendali ai fini dell'adozione delle deliberazioni necessarie per assicurare comunque l'equo trattamento dei fondi e dei partecipanti agli stessi

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

### Incentivi

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

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

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

Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

## IMMOBILIARE DINAMICO

**PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO**

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008.

Il presente Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 17 Aprile 2008.

## A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE, EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E QUOTAZIONE

### 1. Informazioni specifiche sul Fondo e sulle emissioni successive/rimborsi anticipati già effettuati

- 1.1 Il valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 301.091.902,00 (trecentounomilioninovanomilanovecentodieci/00).
- 1.2 Alla medesima data, il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.070.241 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 281,331(duecentoottantuno/331).
- 1.3 Il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1 maggio - 30 giugno e 1 ottobre - 31 dicembre degli anni 2006 e 2007.
- La seguente tabella evidenzia, per ciascun periodo di offerta, il numero di quote collocate e rimborsate ed il controvalore delle quote collocate al netto dei rimborsi effettuati.

Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	N. quote collocate (1)	N. quote rimborsate	Valore unitario delle quote (2)	Controvalore quote collocate al netto dei rimborsi (3)
16 novembre 2004 - 31 marzo 2005	20 aprile 2005	522.800	-	€ 250	€ 130.700.000,00
1 maggio 2006 - 30 giugno 2006	11 settembre 2006	207.690	10.053	al 30 giugno 2006 € 265,840	€ 52.566.545,04
1 ottobre 2006 - 31 dicembre 2006	12 aprile 2007	160.022	7.392	al 31 dicembre 2006 € 261,621	€ 39.950.551,27
1 maggio 2007 - 30 giugno 2007	11 settembre 2007	211.243	14.069	al 30 giugno 2007 € 274,134	€ 54.090.665,23
1 ottobre 2007 - 31 dicembre 2007	14 aprile 2008	204.427	15.557	al 31 dicembre 2007 € 278,931	€ 52.725.086,44

(1) Il dato è comprensivo delle quote sottoscritte dalla SGR.

(2) Il valore della quote è espresso al netto del provento, ove distribuito, relativo al semestre di riferimento.

(3) L'importo è comprensivo dell'onere di "uscita" anticipata corrisposto dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate.

Per far fronte alle richieste di rimborso anticipato il Fondo non ha contratto prestiti.

- 1.4 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo, il patrimonio del Fondo, comprensivo degli oneri di "uscita" anticipata corrisposti dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate, ammonta ad euro 301.091.902,00 (trecentounomilioninovanomilanovecentodieci/00), suddiviso in 1.070.241 quote.
- 1.5 Nel corso del 2008 le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008, salva in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.
- 1.6 Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'emissione di quote dal 1° maggio al 30 giugno 2008 per un ammontare compreso fra 40 e 60 milioni di Euro. L'ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota.
- 1.7 La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione. La decisione di chiudere anticipatamente il periodo di sottoscrizione sarà comunicata agli investitori mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 1.8 La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 1.9 La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro delle quote del Fondo assegnate. La durata del periodo di richiamo degli impegni è di 25 (venticinque) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle quote assegnate. Tale periodo decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

## 2. Modalità e termini di effettuazione delle emissioni successive e dei rimborsi anticipati

- 2.1 In conformità a quanto previsto dall'art. 29 del Regolamento di gestione, la SGR procede, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR e comunicato al mercato e ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 2.2 La SGR non potrà, in ogni caso, dar luogo ad emissioni di quote del Fondo successive alla prima, qualora le operazioni relative alle precedenti emissioni non si siano regolarmente concluse e non sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.
- 2.3 Il valore unitario della quota rilevante per le sottoscrizioni, nonché per il calcolo dell'importo da rimborsare (il "Valore di Riferimento"), sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2008 per le sottoscrizioni e le richieste di rimborso effettuate dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008 e dal rendiconto annuale al 31 dicembre 2008 per quelle effettuate dal 1° ottobre 2008 al 31 dicembre 2008, al netto in tale ultimo caso dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.
- 2.4 Entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, gli investitori potranno rinunciare alla sottoscrizione e/o alla richiesta di rimborso, nell'ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette) per cento rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

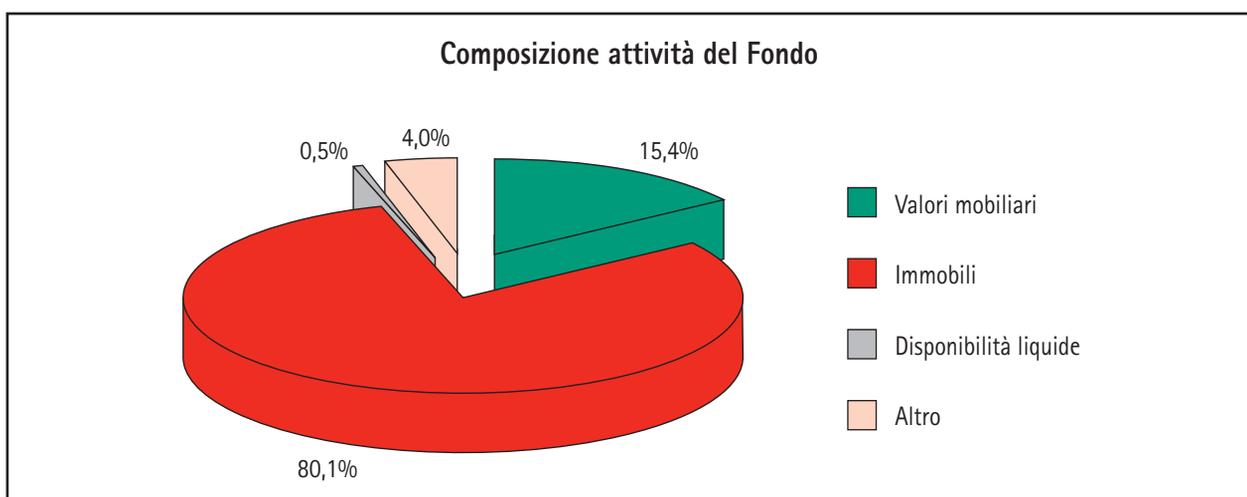
## 3. Informazioni sulla quotazione

- 3.1 Le informazioni relative alla quotazione richieste dalla presente sezione del Prospetto Informativo saranno disponibili solo a seguito dell'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato.

## B) INFORMAZIONI SUL FONDO

### 4. Composizione del patrimonio del Fondo e indirizzi gestionali

- 4.1 Al 31 dicembre 2007, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile, il totale delle attività del Fondo era pari a euro 340.656.447,00 (trecentoquarantamilioniseicentocinquantaseimilaquattrocentoquarantasette/00). Di seguito si rappresenta schematicamente la composizione del Fondo al 31 dicembre 2007.



Il grafico sopra riportato rappresenta la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2007 e tiene conto della liquidità raccolta con l'emissione successiva di quote del Fondo nel periodo dal 1° maggio 2007 al 30 giugno 2007.

- 4.2 Dalla sua costituzione e fino 31 dicembre 2007, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile, il Fondo aveva effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari.
- In data 12 dicembre 2007 è stata conclusa un'operazione di investimento avente ad oggetto l'acquisto da parte del Fondo

di cinque immobili a destinazione commerciale siti in Milano, Erbusco (BS), Parma, Brescia e Cinisello Balsamo (MI), il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari a circa euro 61.500.000,00. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 62.650.000,00. Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Pitteri	
Ubicazione	Milano, via Pitteri n.84
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1999
Superficie commerciale	4.341 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 13.225.000 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 0 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Media Market S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 753.821
Scadenza dei contratti di locazione	30/09/2013
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

Immobile Erbusco (BS), Via Rovato 44	
Ubicazione	Erbusco (BS), Via Rovato n.44
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1995
Superficie commerciale	4.270 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	E 7.924.000 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 0 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Media Market S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	E 448.401
Scadenza dei contratti di locazione	01/11/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

Immobile Parma, P.za Balestrieri	
Ubicazione	Parma, P.za Balestrieri
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	2001
Superficie commerciale	4.301 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 10.548.000 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 0 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Media Market S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 596.884
Scadenza dei contratti di locazione	28/02/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

Immobile Brescia, Via Orzinuovi	
Ubicazione	Brescia, via Dalmazia n.90/D
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1989
Superficie commerciale	3.810 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 7.437.000 - 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 0 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Media Market S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 423.896
Scadenza dei contratti di locazione	01/11/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

Immobile Cinisello Balsamo (MI), Viale Fulvio Testi	
Ubicazione	Cinisello Balsamo (MI), Viale Fulvio Testi n. 210
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1966
Superficie commerciale	7.032 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 22.366.000 - 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A., F.Ili Fontana S.r.l., ISP Italia S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 0 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Media Market S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.255.902
Scadenza dei contratti di locazione	13/11/2009, 30/11/2009, 14/11/2009
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

- In data 14 novembre 2007 è stato acquistato un immobile sito in Milano, via Castellanza n° 11, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 18.716.200,00. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 19.100.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Castellanza	
Ubicazione	Milano, via Castellanza n. 11
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	14.980 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 18.716.200 – 15 novembre 2007
Controparte venditrice	ARES S.a.s. di ARES MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 6.200.000 2006: € 500.000 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Alika S.r.l. – Reply Group
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.150.000
Scadenza dei contratti di locazione	31/10/2013
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 100% fino al 30/10/2007 2006: 100% 2005: 100%

- In data 8 giugno 2007 è stato concluso un contratto di acquisto dell'immobile sito in Milano, via Stephenson n. 94, al prezzo complessivo di euro 15.826.594,00 al netto dell'IVA. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 17.500.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Stephenson	
Ubicazione	Milano, via Stephenson n. 94
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1982
Superficie lorda	26.964 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 15.826.594 - 8 giugno 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 70.000 2006: € 1.250.000 2005: € 1.250.000
Tasso di occupazione	69%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principali conduttori: Merck S.p.A., VWR International S.r.l., Consorzio Eurocons, Moneta Impianti S.p.A., Medacta Italia S.r.l.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 871.603
Scadenza dei contratti di locazione	31/12/2018, 30/09/2017, 31/01/2012, 14/09/2016 e 24/11/2017
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	31%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 31% 2006: 60% 2005: 60%

- In data 12 aprile 2007 è stata conclusa un'operazione di investimento avente ad oggetto l'acquisto da parte del Fondo di quattro immobili ad uso uffici, uno dei quali sito in Roma e tre in Milano.

Immobile sito in Roma, via Berio n. 91/97, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 12.301.785,00. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 13.700.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Roma, Via Berio	
Ubicazione	Roma, via Berio n. 91/97
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1977
Superficie lorda	7.571 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 12.301.785 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 15.000 2006: € 1.250.000 2005: € 1.250.000
Tasso di occupazione	55%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principali conduttori: Soc. istituto podologico Italiano S.r.l. , Space Engineering S.p.A. e Soa Quadrifoglio S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 375.615
Scadenza dei contratti di locazione	30/06/2011, 31/03/2010 e 31/10/2012
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	45%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 45% 2006: 60% 2005: 60%

Immobile sito in Milano, via Ramusio n. 1, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 10.536.375,00. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 11.900.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Ramusio	
Ubicazione	Milano, via Ramusio n. 1
Caratteristiche	Immobile ad uso Uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	18.167 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 10.536.375 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 40.000 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	30%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Istituto Europeo di Oncologia
Importo canoni di locazione su base annua	€ 290.000
Scadenza dei contratti di locazione	31/05/2011
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	70%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 70% 2006: 70% 2005: 70%

Immobile sito in Milano, via Patecchio n. 2, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 12.049.800,00. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 12.800.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Patecchio	
Ubicazione	Milano, via Patecchio n. 2
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	15.508 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 12.049.800 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 40.000 2006: € 0 2007: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	GPP S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 870.000
Scadenza dei contratti di locazione	31/12/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 20% 2005: 20%

Immobile sito in Milano, via Gallarate n. 184, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 17.415.188,00. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 18.200.000,00. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Gallarate	
Ubicazione	Milano, via Gallarate n. 184
Caratteristiche	Immobile ad uso Uffici
Data di costruzione	1968
Superficie lorda	10.676 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 17.415.188 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Cerep Gallarate S.r.l
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 70.000 2006: € 1.000.000 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	UPIM S.r.l, Ferag Italia S.p.A., Pamoco S.r.l
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.124.700
Scadenza dei contratti di locazione	01/01/2013, 15/07/2010 e 01/06/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

- In data 21 dicembre 2006 è stato acquistato ad un controvalore di euro 14.754.963,00 al netto di IVA, a seguito di procedura competitiva indetta dalla società Redilco Real Estate S.p.A., proprietaria dello stesso, un immobile ad uso logistico situato in San Giuliano Milanese, alle porte di Milano, interamente locato a primaria società. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 15.300.000,00. Di seguito, si viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile San Giuliano Milanese, Via Po	
Ubicazione	San Giuliano Milanese – via Po 13/15
Caratteristiche	Immobile ad uso Logistica
Data di costruzione	1981
Superficie lorda	36.964 mq (comprese aree esterne)
Destinazione d'uso	Logistica
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 14.754.963 - 21 dicembre 2006
Controparte venditrice	Redico Real Estate SpA
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 350.000 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Technicolor Milan SpA
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.011.000
Scadenza dei contratti di locazione	31/12/2018
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 0% 2005: 0%

- In data 29 maggio 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Venezia Lido, via della Droma n. 49. Il prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 7.300.000,00. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 15.500.000,00. L'immobile, di circa mq. 3.500 di superficie lorda, era precedentemente adibito a convento, attualmente non è utilizzato e verrà parzialmente demolito e ricostruito. A seguito dell'intervento edilizio, svolto direttamente dal venditore e che si prevede di ultimare entro la fine del 2008, con un esborso complessivo pari a euro 7.000.000,00 verranno realizzate 45 unità abitative e relativi posti auto. Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione. Al 31 dicembre 2007 risultavano stipulati 4 compromessi di vendita relativi alle menzionate unità abitative. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Venezia Lido, Via della Droma	
Ubicazione	Venezia Isola Del Lido, via della Droma n.49
Caratteristiche	Residenziale
Data di costruzione	In costruzione
Superficie lorda	6.581 mq compreso aree esterne
Destinazione d'uso	Residenziale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 7.300.000 – 29 maggio2006
Controparte venditrice	Immobiliare San Trovaso Srl

- In data 27 aprile 2006 è stato concluso un contratto definitivo di acquisto dell'immobile ad uso direzionale sito in Milano, via Grosio n. 10/8. L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '80, è attualmente locato a 5 conduttori di primaria importanza, che ne utilizzano le superfici, e l'investimento complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 9.261.608,00 per circa mq. 6.300 di superficie commerciale. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 12.600.000,00. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Milano, Via Grosso	
Ubicazione	Milano, via Grosio n.10/8
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1983
Superficie lorda	7.571 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 9.261.608 - 27 aprile 2006
Controparte venditrice	Gestioni Mobiliari e Immobiliari SpA
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2007: € 280.000 2006: € 0 2005: € 0
Tasso di occupazione	54%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principali conduttori: Valassis S.r.l., Fro S.r.l.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 323.328
Scadenza dei contratti di locazione	30/11/2009 e 30/12/2010
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	46%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 46% 2006: 46% (mesi di ottobre, novembre e dicembre) e 0% (restanti mesi dell'anno) 2005: 0%

- In data 24 aprile 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Livorno, via Francesco Crispi, in corso di ristrutturazione. Il prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 4.846.298,00. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 era pari ad euro 3.540.000,00 al netto delle unità vendute. L'immobile, di circa mq. 5.250 di superficie lorda, risale agli anni '60 ed era precedentemente adibito a scuola. A seguito dell'intervento edilizio, svolto da parte del venditore ed ultimato alla fine del 2007, con un esborso complessivo pari a euro 2.000.000,00, sono state realizzate 38 unità abitative e relativi box e posti auto. Si prevede di vendere direttamente sul mercato tali unità abitative, senza procedere alla loro locazione. Al 31 dicembre 2007, risultavano concluse vendite di appartamenti, oltre box e posti auto, tutte realizzate nel mese di giugno, per un controvalore complessivo di euro 3.701.000,00, al netto di IVA, e stipulato un compromesso di vendita per una unità abitativa. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 di tali immobili era pari ad euro 69.970.000,00. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Livorno, Via Crispi	
Ubicazione	Livorno, via Francesco Crispi n. 50
Caratteristiche	Immobile residenziale
Data di costruzione	In costruzione
Superficie lorda	5.248 mq compreso aree esterne
Destinazione d'uso	Residenziale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 4.846.298 - 24 aprile 2006
Controparte venditrice	I.A.R.I.C.O. S.R.L.

- In data 4 aprile 2006 è stato perfezionato il contratto di acquisto, dalle società del gruppo AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. ed SPE Office S.r.l., dell'intero capitale sociale della Repe Italia 1 S.r.l., società immobiliare proprietaria di due edifici, destinati ad uso ufficio, denominati "Athena" ed "Ares", ubicati in Milano, via Tortona n. 33. Il prezzo di acquisto della partecipazione è stato pari ad euro 12.356.546,00. Il valore degli immobili di proprietà della Repe Italia 1 S.r.l. era pari ad euro 60.100.000,00 e gli stessi sono interamente locati a conduttori di primaria importanza. Nella seconda parte dell'anno gli immobili sono stati ceduti dalla società Repe Italia 1 S.r.l. al Fondo, che è altresì subentrato nel finanziamento ipotecario di euro 35 milioni già in carico alla stessa società. Nel corso del 2008 Repe Italia 1 S.r.l. verrà presumibilmente posta in liquidazione. Il valore di mercato al 31 dicembre 2007 di tali immobili era pari ad euro 69.970.000,00. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche degli immobili.

Immobili Milano, Via Tortona	
Ubicazione	Milano, via Tortona n.33
Caratteristiche	Immobili ad uso uffici denominati Athena" ed "Ares"
Data di costruzione	1982
Superficie lorda	42.212 mq
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 60.100.000 - 4 aprile 2006
Controparte venditrice	AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. ed SPE Office S.r.l.,
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	a partire dal 2004 al 2006 sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edile ed impiantistica per un importo di circa € 3.000.000. Nel 2007 i costi di manutenzione si sono attestati ad € 300.00
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principale conduttore: Unicredit Real Estate S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 3.803.300
Scadenza dei contratti di locazione	09/11/2013
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2007: 0% 2006: 13% (mesi di gennaio e febbraio) e 0% (restanti mesi dell'anno) 2005: 30% (mesi da gennaio ad agosto) e 13% (mesi da settembre a dicembre)

Dalla costituzione del Fondo al 31 dicembre 2007 il Fondo ha effettuato i seguenti investimenti in Organismi d'Investimento Collettivo del Risparmio e *limited partnership* immobiliari:

- partecipazione, valutata al NAV, nella *limited partnership* di diritto inglese denominata "The Rockspring German Retail Box Fund", il cui scopo è rappresentato dalla costituzione e dalla successiva gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, situati in Germania. In data 16 agosto 2005 la SGR ha sottoscritto per conto del Fondo un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nella predetta *limited partnership* per un ammontare complessivo pari ad euro 15.000.000,00, dei quali al 31 dicembre 2007 sono stati versati euro 12.030.903,00. Sulla base del NAV al 31 dicembre 2006, il valore delle quote detenute dal Fondo era pari a euro 12.580.603,00
- partecipazione nel *fond commun de placement* di diritto lussemburghese denominato "AVIVA Central European Property Fund", il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, direzionale e logistico situati nei principali Paesi dell'Europa dell'Est (in particolare Repubblica Ceca, Ungheria e Polonia).

In data 30 giugno 2006 la SGR ha sottoscritto per conto del Fondo un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nel predetto Fondo per un ammontare complessivo pari ad euro 5.000.000,00 dei quali al 31 dicembre 2007 sono stati versati euro 4.627.648,00. Sulla base del NAV al 30 settembre il valore delle quote detenute dal Fondo era pari a euro 5.398.923,21;

- in data 22 settembre 2006 è stato stipulato un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento di euro 5.000.000 nella *limited partnership* di diritto inglese denominata "Rockspring Portuguese Property Partnership", gestito da Rockspring Property Investment Managers. La *limited partnership*, attiva in Portogallo, ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale. Il richiamo degli impegni è direttamente legato all'individuazione delle opportunità di investimento e l'importo versato al 31 dicembre 2007 era pari ed euro 2.699.035,00. Il valore delle quote detenute dal Fondo è pari a euro 2.699.035,00.

La seguente tabella riepiloga le principali caratteristiche degli investimenti effettuati dal Fondo al 31 dicembre 2007 in OICR esteri e *limited partnership*.

Denominazione e tipologia	Data di sottoscrizione	Tipologia di sottoscrittore	Impegni complessivi (in euro)	Richiamo degli impegni al 31 dicembre 2007 (in euro)	Valore delle quote al 31/12/07	Politica di investimento
German Retail Box Fund <i>limited partnership</i> di diritto inglese	16 agosto 2005	investitori qualificati	15.000.000,00	12.030.903,00	12.580.603,00	Strutture commerciali in Germania
Aviva Central European Property fund Fond Commun de Placement	30 giugno 2006	investitori qualificati	5.000.000,00	4.627.648,00	5.398.923,21	Immobili a reddito, prevalentemente commerciali e uso uffici, nell'Europa dell'Est
Rockspring Portuguese Property Partnership <i>limited partnership</i> di diritto inglese	22 settembre 2006	investitori qualificati	5.000.000,00	2.699.035,00	2.699.035,00	Immobili di tipo <i>core</i> , <i>core plus</i> e <i>value added</i> esclusivamente in Portogallo

Per ulteriori informazioni in merito agli investimenti effettuati dal Fondo si fa rinvio al rendiconto annuale del Fondo al 31 dicembre 2007, disponibile sul sito internet all'indirizzo [www.bnlf.it](http://www.bnlf.it).

- 4.3 Successivamente alla data di riferimento dell'ultimo rendiconto del Fondo non sono state effettuate operazioni di investimento.
- 4.4 In seguito all'acquisto degli immobili dalla società controllata al 100% Repe Italia 1 S.r.l., avvenuto in data 20 ottobre 2006, il Fondo si è accollato il finanziamento di euro 35 milioni già erogato alla società da Aareal Bank AG - Filiale Italia. Al fine di rendere il finanziamento più coerente con le caratteristiche del Fondo, contestualmente all'acquisto della società Repe Italia 1 S.r.l., il contratto di finanziamento è stato rinegoziato. La seguente tabella illustra le condizioni del contratto di finanziamento a seguito della menzionata rinegoziazione.

Linea di credito presso la AAREAL BANK AG-Filiale Italia	
Ammontare del finanziamento	euro 35.000.000
Banca finanziatrice	Aareal Bank AG- Filiale Italia
Scadenza	3 aprile 2013
Rimborso	in un'unica soluzione alla scadenza
Eventuale rimborso anticipato	il rimborso anticipato, totale o parziale, è consentito in corrispondenza di ogni scadenza degli interessi, con preavviso di almeno un mese e previo pagamento di un compenso onnicomprensivo pari agli eventuali breakage costs e al pagamento di una penale pari allo 0,25% del capitale restituito anticipatamente in caso di rimborso prima del 3 aprile 2009
Tasso di interesse	Euribor 3 mesi
Garanzie	ipoteche sugli immobili per un importo pari ad euro 81,8 milioni
Finalità	mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto degli immobili

- 4.5 A copertura del rischio di oscillazione del tasso preso a base per il calcolo degli interessi dovuti per il menzionato finanziamento, è stato sottoscritto un contratto derivato su tassi di interesse regolato per differenziali, la cui durata è correlata alla durata del fido accordato da Aareal Bank AG.
- 4.6 Le altre passività del Fondo sono le seguenti:
- debito d'imposta per euro 472 relativo a ritenute d'acconto di competenza del mese di dicembre 2007 (versate in data 16 gennaio 2008);
  - ratei e risconti passivi per euro 568.344; costituiti da costi/oneri di competenza dell'esercizio inerenti alla gestione immobiliare, a interessi passivi su finanziamenti ipotecari ed a ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa;
  - altre passività per euro 3.995.730, relative a:
    - debiti verso fornitori per euro 1.180.156
    - fatture da ricevere per forniture di competenza dell'esercizio 2007 per euro 1.310.079
    - debiti verso la SGR per euro 780.042
    - debiti verso banca depositaria per euro 33.853
    - debiti per caparre e acconti su preliminari relativi alla vendita di unità immobiliari dei cespiti siti a Livorno e a Venezia Lido per euro 559.546
    - depositi cauzionali e relativi interessi maturati al termine dell'esercizio per euro 132.054 .
- 4.7 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrali pendenti che possano avere, o abbiano avuto di recente, effetti rilevanti sull'attività del Fondo.
- 4.8 Con riferimento all'attività di investimento e gestione di immobili, si ricorda che l'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:
- fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
  - fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
  - fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
  - fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
  - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.

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

4.9 In generale il 2007 è stato un anno positivo, con un ciclo espansivo che dura da 9 anni. Si avvertono, tuttavia, i primi segnali di una possibile correzione, con una flessione per il momento limitata solo al numero di compravendite. Anche i prezzi però stanno registrando tassi di crescita sempre più contenuti, con la possibilità di riduzioni se la domanda dovesse indebolirsi ulteriormente.

4.10 Il rallentamento dell'economia ed il razionamento del credito hanno portato già nella prima metà dell'anno ad un decremento nelle compravendite di immobili del 3,9% rispetto allo stesso periodo del 2006<sup>1</sup>. Per quanto riguarda l'intero 2007 la flessione nel numero di compravendite dovrebbe attestarsi intorno al -3,3%, ma con punte superiori al 10 % nei grandi centri urbani.

Tale riduzione ha portato inevitabilmente anche ad un allungamento nei tempi medi di vendita e ad un innalzamento nello sconto praticato in sede di trattativa. I tempi medi di vendita nelle aree urbane hanno raggiunto quasi 5 mesi per le abitazioni, 5,5 mesi per i negozi e 6 mesi circa per gli uffici<sup>2</sup>. Continua l'incremento dei prezzi, seppur con un rallentamento dei tassi di crescita; in particolare, nel secondo semestre dell'anno i prezzi sono aumentati tra il 2% e il 2,7%. Il rallentamento nella crescita dei prezzi degli immobili, iniziato debolmente già nel 2004, è continuato costantemente negli ultimi anni, compreso il 2007.

La flessione è dovuta principalmente alla fine di un ciclo espansivo del settore, piuttosto che allo scoppio di una bolla speculativa che avrebbe portato ad una riduzione improvvisa e forte. Il mercato degli investimenti rimane positivo e superiore rispetto alla media dell'ultimo quinquennio, seppure il volume totale si sia ridotto rispetto all'anno precedente: nel 2007 gli investimenti in immobili (escluso il residenziale) sono risultati superiori a 7,5 miliardi, nonostante un lieve rallentamento nella seconda metà dell'anno causato dalla crisi dei mutui.

Il mercato è stato trainato principalmente dagli investitori italiani (oltre il 65% circa del volume totale) e dal settore terziario, che rimane il principale per dimensione degli investimenti.

## 5. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

5.1 La SGR che ha istituito e gestisce il Fondo è controllata al 100 (cento) % dalla BNP Paribas S.A.. Gli incarichi di banca depositaria e di *property management* sono svolti rispettivamente da BNP Paribas Securities Services S.A. e da BNP Paribas Real Estate Property Management Italia S.r.l., società appartenenti al gruppo BNP Paribas.

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

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

5.4 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non sono state effettuate operazioni con soggetti con i quali esista una situazione di conflitto di interessi, né sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti con soggetti in rapporto di finanziamento, ovvero congiuntamente a fondi della SGR o di altre società del gruppo di appartenenza della SGR o comunque ad essa collegate anche da rapporti di affari, ovvero ad altre società del Gruppo di appartenenza della SGR o comunque ad essa collegate anche da rapporti di affari.

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

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

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

<sup>1</sup> Agenzia del Territorio – Il Mercato Immobiliare nel Primo Semestre 2007

<sup>2</sup> Nomisma – III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2007

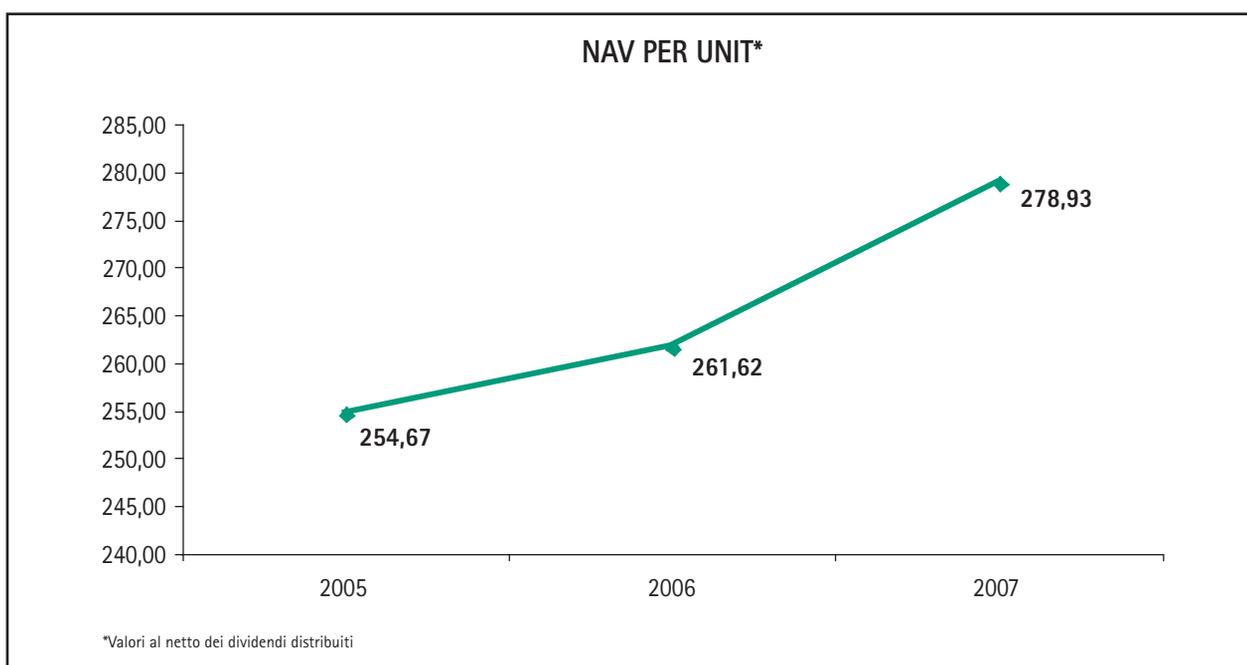
## 6. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo

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

## C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI)

### 7. Dati storici sull'andamento del Fondo

- 7.1 Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell'andamento del valore della quota del Fondo a far data dal 31 dicembre 2005 e sino al 31 dicembre 2007, ultima rilevazione disponibile.



- 7.2 In conformità a quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento di gestione, è stata deliberata la distribuzione di un provento complessivo di euro 2.568.578,00 (duemilionicinquecentosessantottomilacinquecentosettantotto/00), pari ad euro 2,40 (due/40), al lordo delle imposte, per ciascuna delle 1.070.241 quote rappresentative emesse al 31 dicembre 2007.

Lo stacco del provento è avvenuto il giorno 17 marzo, ed il pagamento il giorno 20 marzo 2008.

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

Rendimento medio annuo composto	2 anni	5 anni
Fondo	5,23%	n.d.

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

Data di avvio del Fondo	20 aprile 2005
Durata del Fondo	31 dicembre 2020
Periodi di collocamento	il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005, sono previste riaperture semestrali delle sottoscrizioni al 1° maggio e al 1° ottobre di ogni anno
Valore nominale della quota	euro 250,00
Valore della quota al 31.12.2007	euro 281,331
Prezzo minimo/massimo dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa	n.d.
Prezzo medio dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa	n.d.

## 8. Costi del Fondo

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

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	3.783	1,40%	1,11%					
provvigioni di base	3.783	1,40%	1,11%					
provvigioni di incentivo	-	0,00%	0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	138	0,05%	0,04%		138	0,05%	0,04%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	16	0,01%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	94	0,03%	0,03%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	81	0,03%	0,02%					
7. Oneri di gestione degli immobili	3.137	1,16%	0,92%					
8. Spese legali e giudiziarie		0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	36	0,01%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	327	0,12%			2	0,00%		
- di cui contributo consob		0,00%						
- di cui spese per specialist		0,00%						
- di cui oneri per la quotazione	17	0,01%						
- di cui spese di advisory asset management		0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali		0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	15	0,01%						
- di cui altre consulenze	192	0,07%						
- di cui commissioni rating		0,00%						
- di cui altre spese amministrative	103	0,04%			2	0,00%		
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b> (SOMMA DA 1 A 10)	7.611	2,82%			140	0,05%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	-							
- su titoli di debito	-							
- su derivati	-							
- altri	-							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	1.743			4,98%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	4	0,00%						
<b>TOTALE SPESE</b> (SOMMA DA 1 A 13)	9.358	3,46%			140	0,05%		

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

#### DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La società di gestione del risparmio "BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per azioni", con sede legale in Milano, in Corso Italia n.15/A, assume la piena responsabilità della veridicità e della completezza dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo.

L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
*(Michele Cibrario)*



Regolamento del Fondo

## IMMOBILIARE DINAMICO

*FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO*

## SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

### Articolo 1

#### Società istitutrice e denominazione del Fondo.

BNL Fondi Immobiliari società di gestione del risparmio p.A. (di seguito, "SGR"), con sede legale in Milano, Corso Italia n. 15/A, autorizzata dalla Banca d'Italia e iscritta al n. 85 dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, "Tuf"), ha istituito il fondo "IMMOBILIARE DINAMICO - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito, "Fondo"), con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2004, che ha contestualmente approvato il presente Regolamento.

### Articolo 2

#### Durata del Fondo.

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

### Articolo 3

#### Patrimonio iniziale del Fondo e valore delle quote.

1. Il valore patrimoniale complessivo del Fondo alla prima emissione è fissato tra un minimo di Euro 100.000.000,00 (centomilioni/00), di seguito "Importo minimo del Fondo" ed un massimo di Euro 150.000.000,00 (centocinquantomilioni/00), di seguito "Importo massimo del Fondo". Non appena

determinato, il valore effettivo del Fondo sarà comunicato alla Banca d'Italia e sarà reso noto ai partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).
3. Le quote del Fondo sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del decreto legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e sono, quindi, depositate presso una società di gestione accentrata, individuata nella Monte Titoli S.p.A.
4. I diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle stesse da parte di ciascun partecipante al Fondo possono essere esercitati esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi dell'articolo 85 e ss. del Tuf e relativi regolamenti di attuazione.

### Articolo 4

#### Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo.

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

### Articolo 5

#### Scopo e forma del Fondo.

1. Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare così come definito dall'art. 1, comma 1, lettera d-bis del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999 e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse, al fine di favo-

rire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti.

2. Il Fondo adotta la forma chiusa. Il rimborso delle quote ai partecipanti potrà, quindi, avvenire solo allo scadere della durata del fondo, nonché alle scadenze predeterminate di cui all'articolo 30 del presente Regolamento, salvo in ogni caso quanto previsto al successivo articolo 31.

## Articolo 6

### Quotazione in mercati regolamentati.

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

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

## SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO

## Articolo 7

### Oggetto degli investimenti.

- In via generale, il patrimonio del Fondo sarà investito:
  - per una quota non inferiore al 70 (settanta)% del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari (di seguito, "Investimento Tipico"). Il Fondo può ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51 (cinquantuno)% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20 (venti)% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare;
  - per una quota residua e, comunque, non superiore al 30 (trenta)% del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito, "Investimento Residuale").
- Il termine per raggiungere la quota di Investimento Tipico di cui al comma precedente è di 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività.
- Qualora non si sia raggiunto, nel termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività, l'obiettivo di

composizione del portafoglio del Fondo indicato al comma 1, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati a beneficio del Fondo, la SGR avrà la facoltà – previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale – di deliberare, nell'interesse dei partecipanti, un rimborso parziale delle quote. Di tale delibera è data notizia ai partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

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

## Articolo 8

### Oggetto dell'Investimento Tipico.

- Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi, prevalentemente in beni immobili a carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario.
- E' altresì possibile:
  - investire le risorse del Fondo in terreni edificabili dotati di permesso a costruire o di documento equipollente, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione;
  - compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento.
- Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni di cui al comma precedente sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un General Contractor.
- Il Fondo investirà sia in Italia che all'Estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall'Euro, la SGR, nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, effettuerà operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti ipotecari raccolti a tasso variabile.
- Il Fondo può anche investire le proprie risorse in O.i.c.r. a prevalente investimento immobiliare, nonché in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, purché:
  - l'oggetto sociale della società immobiliare consista nell'attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nel-

l'acquisizione e nell'alienazione di diritti reali immobiliari e sia, comunque, coerente e compatibile con la politica d'investimento e gestione del Fondo;

b) gli immobili detenuti dalla società immobiliare abbiano caratteristiche e destinazioni d'uso coerenti e compatibili con quelle proprie della politica d'investimento e gestione del Fondo.

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

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

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

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

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

## Articolo 9

### Oggetto dell'Investimento Residuale e liquidità.

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

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

3. In via generale e nei limiti e alle condizioni della normativa vigente, la SGR può inoltre avvalersi di tutte le tecniche economiche e disporre tutte le operazioni opportune con finalità di copertura dei rischi connessi all'oggetto dell'Investimento Residuale.

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

## Articolo 10

### Politiche di investimento.

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

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

3. Il Fondo ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20 (venti) % del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150 (centocinquanta) % del valore complessivo netto del Fondo.

## Articolo 11

### Profilo di rischio ed orizzonte temporale.

1. L'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento.

Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del

valore e della redditività in relazione, principalmente, a:

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

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

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

4. L'Investimento Residuale in strumenti finanziari presenta un orizzonte temporale di breve periodo in funzione del mantenimento di un adeguato livello di liquidità. Il profilo di rischio connesso all'Investimento Residuale è generalmente di livello basso.

## Articolo 12

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

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

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

missioni gestionali.

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

4. Nella gestione del Fondo, la SGR potrà, altresì:

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

## Articolo 13

### Proventi risultanti dalla gestione del Fondo.

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

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

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

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

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

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

7. I Proventi non riscossi sono depositati in un deposito ban-

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

### SEZIONE III: SOGGETTI INCARICATI DELLA GESTIONE E CONTROLLO DEL FONDO

#### Articolo 14

##### Amministrazione e gestione del Fondo.

1. L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete alla SGR. Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività di gestione e potrà delegare specifiche attribuzioni, conformemente alle previsioni dello statuto e senza che ciò lo esoneri da responsabilità, al Comitato Esecutivo della SGR, a propri componenti o a dipendenti della SGR.
2. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà istituire un comitato tecnico composto da un minimo di tre e da un massimo di cinque esperti, ai quali richiedere consulenza relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, nonché di strategia e politica gestionale del Fondo (di seguito, "Comitato Tecnico"). Potranno essere nominati, in qualità di componenti del Comitato Tecnico, esperti o consulenti professionali, italiani od esteri, operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario. Il parere rilasciato dal Comitato Tecnico non esonererà in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per le scelte adottate in esecuzione dello stesso.
3. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà avvalersi di consulenti per l'analisi dei mercati immobiliari e per la gestione strategica e organizzativa del Fondo a supporto delle decisioni del Consiglio stesso. Potrà altresì avvalersi di professionisti di varie discipline e di tecnici e consulenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può conferire, nel rispetto della normativa applicabile, deleghe nell'interesse del Fondo a soggetti esterni alla SGR, relativamente alla gestione e amministrazione dei beni immobili e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Le deleghe, che avranno carattere non esclusivo e potranno essere revocate in ogni momento dalla SGR, devono essere in ogni caso esattamente determinate dal Consiglio di Amministrazione della SGR quanto all'oggetto, alla durata dell'incarico e alle modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato. Il conferimento della delega non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica dal soggetto delegato.

#### Articolo 15

##### Assemblea dei partecipanti.

1. I partecipanti si riuniscono in assemblea (di seguito, "Assemblea dei partecipanti") per deliberare sulle materie indicate nel presente articolo, nel rispetto della normativa applicabile. L'Assemblea dei partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. L'Assemblea nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni.
2. L'Assemblea dei partecipanti delibera in merito alle materie attribuite alla sua competenza dalla normativa applicabile e, in particolare, sulla sostituzione della SGR e sulle modifiche delle politiche di gestione.
3. La convocazione dell'Assemblea dei partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR di propria iniziativa ovvero quando lo richiedano partecipanti al Fondo nella misura del 10 (dieci) % delle quote in circolazione.
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa i partecipanti al Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea dei partecipanti mediante avviso pubblicato nel rispetto delle tempistiche di legge secondo le modalità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora della convocazione, l'ordine del giorno e le ulteriori indicazioni necessarie per la partecipazione all'assemblea e per l'esercizio del diritto di voto.
5. Sono legittimati a partecipare all'assemblea tutti coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l'assemblea. Le quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'assemblea.
6. Al fine dell'ammissione e della legittimazione all'intervento, per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applicano le norme previste per la legittimazione dei titolari di strumenti finanziari gestiti in regime di dematerializzazione.
7. L'Assemblea dei partecipanti delibera validamente con il voto favorevole del 50 (cinquanta) % più una quota degli intervenuti in assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 (trenta) % del valore delle quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione.
8. Il diritto di voto in Assemblea può essere esercitato per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L'avviso di convocazione conterrà, altresì, per esteso il testo della deliberazione proposta.

## Articolo 16

### Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra società di gestione del risparmio.

1. Qualora dovesse essere deliberata la sostituzione della SGR con altra società di gestione del risparmio autorizzata per la gestione del Fondo, tale sostituzione è subordinata al regolare e continuativo svolgimento della gestione e amministrazione del Fondo da parte della società subentrante.
2. Al fine di garantire quanto previsto nel precedente comma, la sostituzione non può ritenersi efficace prima che:
  - a) consti l'approvazione della Banca d'Italia alla modifica regolamentare relativa;
  - b) vi sia stata la dichiarazione espressa, da parte della società di gestione del risparmio subentrante, della piena assunzione di responsabilità in merito alla gestione e amministrazione del Fondo. La dichiarazione è inviata dalla società di gestione del risparmio subentrante alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R..
3. La delibera di sostituzione è inefficace qualora la società di gestione del risparmio subentrante non abbia fatto pervenire alla sede legale della SGR la dichiarazione di subentro di cui alla lettera b) del comma precedente entro 3 (tre) mesi dalla data di approvazione della modifica da parte della Banca d'Italia.
4. Della sostituzione della SGR con la società di gestione del risparmio subentrante è data informativa ai partecipanti al Fondo in conformità a quanto richiesto dalla normativa applicabile e, in ogni caso, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

## Articolo 17

### Banca Depositaria.

1. Con apposita convenzione a tempo indeterminato, il Consiglio di Amministrazione della SGR conferisce l'incarico di banca depositaria delle risorse del Fondo a BNP Paribas Securities Services, con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale a Milano, Via Ansperto n. 5 (di seguito, "Banca Depositaria"). Le funzioni di Banca Depositaria sono espletate dalla succursale di Milano. Il sito Internet della Banca Depositaria è [www.securities.bnpparibas.com](http://www.securities.bnpparibas.com).
2. La convenzione definisce, in particolare:
  - a) i compiti inerenti all'esercizio delle funzioni di banca depositaria, ai sensi della vigente normativa;
  - b) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell'incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d'Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell'operato della SGR

alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza;

- c) la responsabilità della Banca Depositaria nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti, in relazione ad ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.
3. La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico conferito alla Banca Depositaria, indicando in sua sostituzione altra banca depositaria. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Le comunicazioni di revoca e di rinuncia devono pervenire, rispettivamente, alla Banca Depositaria e alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R..
4. La revoca o la rinuncia restano comunque prive di efficacia finché:
  - a) la banca nominata in sostituzione accetti l'incarico di banca depositaria per i beni del Fondo;
  - b) la relativa modifica del Regolamento ad opera della SGR sia stata approvata dalla Banca d'Italia;
  - c) i titoli e le disponibilità liquide del Fondo siano stati trasferiti e accreditati presso la banca depositaria subentrante.
5. Previo assenso della SGR e senza che questo comporti alcun esonero di responsabilità per sé, la Banca Depositaria può avvalersi di sub-depositari di sua scelta, aventi sede sia in Italia sia all'estero e rientranti nelle categorie di soggetti individuate dai provvedimenti della Banca d'Italia.
6. Il sub-depositario rubrica gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo che trattiene in sub-deposito in conti intestati alla Banca Depositaria, con espressa indicazione del fatto che si tratta di beni di terzi e da tenersi in ogni caso separati rispetto a quelli di pertinenza della Banca Depositaria.

## Articolo 18

### Soggetti incaricati del collocamento.

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

## Articolo 19

### Esperti indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, affida la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del

Fondo esclusivamente a esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti nel decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999.

## Articolo 20

### Revisione contabile.

1. La SGR conferisce con frequenza triennale ad una società di revisione l'incarico di sottoporre a revisione contabile la contabilità propria e del Fondo e di sottoporre a certificazione il rendiconto annuale e la relazione semestrale del Fondo.
2. Ogni irregolarità contabile riscontrata dagli incaricati delle verifiche contabili è riportata dalla società di revisione al Consiglio di Amministrazione della SGR, al Collegio Sindacale, all'incaricato del controllo interno, nonché agli Organi responsabili della Banca Depositaria.

## SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO

## Articolo 21

### Sottoscrizione di quote del Fondo.

1. Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati.
2. Il Fondo procederà ad emissioni di quote successive alla prima in conformità a quanto indicato nel seguito del presente Regolamento.
3. In sede di prima emissione, l'ammontare minimo delle sottoscrizioni è pari a 10 (dieci) quote.
4. Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di prima emissione, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% del valore complessivo della stessa, e, in occasione di emissioni successive alla prima, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% dell'importo delle nuove sottoscrizioni al netto dei rimborsi anticipati.

## Articolo 22

### Modalità di sottoscrizione.

1. Le quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, salvo quanto previsto al successivo articolo 29 con riferimento alle emis-

sioni successive alle prime. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare in modo evidente la data di sottoscrizione.

2. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso i soggetti da essa incaricati del collocamento. Nel caso di sottoscrizione presso i soggetti incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione di queste.
3. La SGR prevede nelle convenzioni con i soggetti incaricati del collocamento che, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, copia dei moduli di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento, nonché le comunicazioni di cui al successivo articolo 29, siano inviati alla SGR tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo alla ricezione da parte del soggetto incaricato del collocamento.
4. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
5. Al momento della sottoscrizione viene consegnata dalla SGR o dal soggetto incaricato del collocamento copia del presente Regolamento, il quale viene integralmente accettato dal sottoscrittore. E' facoltà del sottoscrittore richiedere copia del Regolamento del Fondo, anche successivamente alla sottoscrizione.

## Articolo 23

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

1. Il termine di sottoscrizione delle quote del Fondo in sede di prima emissione è di 4 (quattro) mesi, con decorrenza dalla data di inizio delle sottoscrizioni a seguito della pubblicazione del prospetto informativo autorizzato dalla Consob.
2. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalla vigente normativa, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.
3. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 (quindici) giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento.

## Articolo 24

### Sottoscrizioni fuori sede.

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

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

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

## Articolo 25

### Aumento del Fondo e riparto delle quote.

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

2. Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte ed il Consiglio non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procederà, dandone comunicazione alla Banca d'Italia:

- a) all'assegnazione di una quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande;
- b) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già assegnata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
- c) all'assegnazione ai sottoscrittori delle eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande.

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

## Articolo 26

### Ridimensionamento del Fondo.

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'ammontare minimo oggetto di offerta al pubblico, il Consiglio di Amministrazione della SGR può ridimensionare il valore patrimoniale complessivo dell'emissione, dandone adeguata comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa

nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al successivo articolo 28.

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

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

## Articolo 27

### Richiamo degli impegni.

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

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

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

## Articolo 28

### Conferma della sottoscrizione.

La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della sottoscrizione, che contiene anche:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- la data di ricevimento da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
- l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al

- netto degli oneri di sottoscrizione;
- l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;
  - il numero delle quote attribuite.

## Articolo 29

### Emissioni successive di quote del Fondo.

1. Il Fondo accetta nuove sottoscrizioni, attuate tramite successive emissioni di quote, in seguito alla regolare chiusura delle precedenti emissioni e al completo richiamo dei relativi impegni. L'ammontare minimo delle sottoscrizioni, in sede di emissioni successive alla prima, è pari a 1 (una) quota.
2. Salvo quanto espressamente previsto nel presente Regolamento, le disposizioni che disciplinano la prima emissione di quote si applicano anche alle emissioni successive.
3. Le emissioni successive alla prima avranno luogo con frequenza semestrale. L'apertura delle sottoscrizioni avverrà al 1° maggio ed al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.
4. Il periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo sarà pari a 2 (due) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio e a 3 (tre) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, salva la facoltà per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione.
5. Con delibera del Consiglio di Amministrazione è stabilito l'ammontare complessivo di ogni emissione successiva alla prima. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa tempestivamente della propria deliberazione:
  1. la Banca d'Italia;
  2. il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento. L'avviso deve precisare almeno l'ammontare che il Fondo intende raccogliere, nonché le modalità e i soggetti incaricati del collocamento.
6. In sede di emissioni successive alla prima, il valore di riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette)% rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i richiedenti potranno far pervenire la propria rinuncia, anche parziale, alla sottoscrizione al soggetto presso cui la stessa era avvenuta, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione

del valore medesimo.

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

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

## Articolo 30

### Rimborsi anticipati di quote del Fondo.

1. Il partecipante può richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote del Fondo possedute, nel rispetto dei termini e delle modalità di seguito descritte. Le operazioni di rimborso anticipato di quote ai partecipanti avverranno con la medesima frequenza e in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.
2. La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall'avente diritto, presentata o inviata alla SGR direttamente, ovvero inviata alla SGR per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento.
3. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 c.c., i soggetti incaricati del collocamento delle quote ad inviarle le domande di rimborso raccolte, nonché le rinunce di cui ai successivi commi 5 e 7, entro e non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello in cui le stesse sono loro pervenute.
4. Ai fini della presentazione della domanda di rimborso, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli standard predisposti dalla SGR e resi disponibili presso la sede della SGR ed i soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere una domanda di rimborso redatta in forma libera, che dovrà contenere le informazioni minime di seguito indicate:
  - le generalità del richiedente;
  - il numero delle quote da rimborsare;
  - i dati relativi al conto corrente sul quale la SGR dovrà corrispondere l'importo rimborsato a mezzo bonifico bancario;
  - gli eventuali ulteriori dati richiesti dalla normativa vigente.
5. Il valore di riferimento per il calcolo dell'importo da rimborsare sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4

– risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei proventi di cui sia eventualmente stata deliberata la distribuzione e, pertanto, percepiti dal richiedente. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette)% rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i partecipanti potranno far pervenire ai soggetti incaricati del collocamento ovvero alla SGR, in tale ultimo caso necessariamente mediante telegramma, la propria rinuncia, anche parziale, alla richiesta di rimborso, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

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

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

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

Il rimborso delle quote residue verrà sospeso fino alla successiva riapertura dei rimborsi, comunicando individualmente tale decisione ai richiedenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento. Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi sono rimborsate dalla SGR, con precedenza rispetto al rimborso di qualsiasi altra richiesta successivamente pervenuta al Fondo, in base al valore unitario della quota aggiornato, come risultante dalla relazione semestrale o dal rendiconto annuale di riferimento. Il partecipante ha facoltà di revoca della propria richiesta nei termini ed alle condizioni indicate al precedente comma 5.

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

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

9. Il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente tramite bonifico sul conto corrente bancario indicato all'atto della richiesta, entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.

10. La SGR informa tempestivamente della propria deliberazione di accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento e, ove previsto, le Autorità di Vigilanza.

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

## Articolo 31

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

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

## SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

### Articolo 32

#### Spese a carico del Fondo.

1. Sono a carico del Fondo:

a) la commissione di gestione spettante alla SGR.

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è così articolato:

1) una commissione fissa in misura pari a 1,6 (unovirgolasei)% annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione.

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

Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari a 1,6 (unovirgolasei)% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato dal rendiconto annuale.

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;

2) una commissione aggiuntiva annua nella misura del 15 (quindici)% del Rendimento in Eccesso. Per "Rendimento in Eccesso" si intende la differenza tra:

i. i Proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e

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

Per "Differenziale" si intende la differenza tra la somma dei Proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto "ii" nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell'indice ISTAT relativo al medesimo periodo. La SGR avrà diritto alla commissione variabile annua solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

Per "Valore Rilevante del Fondo" si intende la somma del valore dei beni immobili, diritti reali immobiliari,

delle partecipazioni e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto annuale dell'esercizio precedente a quello di riferimento, al netto dell'eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

La commissione variabile annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale del Fondo;

3) una commissione variabile finale, che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:

i. si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):

a. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;

b. dei Proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

ii. si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;

iii. si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "ii" (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 15% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

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

b) il compenso per la Banca Depositaria, come stabilito nella convenzione di cui all'articolo 17 e comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo. Il compenso annuo spettante alla Banca Depositaria è pari allo 0,05 (zerovirgolazero cinque)% del valore totale delle attività del Fondo,

quale risulta dal rendiconto annuale di gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Detto compenso viene corrisposto con cadenza mensile, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante.

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

- c) gli oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo, ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i periti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda necessaria per le operazioni connesse all'acquisto e alla vendita realizzate;
- d) i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo;
- e) i compensi, le provvigioni, le spese e gli oneri, direttamente o indirettamente, connessi all'acquisto, vendita, locazione, affitto, manutenzione, restauro, ristrutturazione o conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo, in quanto siano funzionali a garantirne o aumentarne la redditività e detratti gli importi corrisposti, e ricevuti dal Fondo, da parte degli utilizzatori dei beni stessi;
- f) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso;
- g) gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentrata delle quote del Fondo, come previsto all'articolo 3;
- h) gli oneri relativi e connessi all'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 6;
- i) le spese inerenti al regime di pubblicità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sul quotidiano del valore delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei Proventi, i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico, con esclusione di quelli aventi carattere meramente pubblicitario;
- j) le spese inerenti alla convocazione, organizzazione e tenuta dell'Assemblea dei partecipanti;
- k) le spese per la revisione e certificazione dei rendiconti del Fondo, ivi incluso il rendiconto finale di liquidazione dello stesso, nonché delle relazioni semestrali;
- l) il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob;
- m) ogni onere finanziario connesso ai prestiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative;
- n) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi comprese l'Imposta Comunale sugli Immobili e le imposte sulle transazioni di borsa;
- o) i premi e ogni spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a valere sugli immobili del Fondo e a prote-

zione dei proventi derivanti dallo sfruttamento dei diritti reali di godimento degli stessi (ivi comprese le locazioni).

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

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

### Articolo 33

#### Spese a carico della SGR.

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

- a) le spese generali amministrative e di funzionamento della SGR;
- b) le spese connesse alla commercializzazione delle quote e alle fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, ivi incluse le spese pubblicitarie.

### Articolo 34

#### Spese a carico dei singoli partecipanti.

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

2. In occasione dei rimborsi anticipati è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un onere di "uscita" in misura pari all'1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare. L'intero ammontare di tali oneri di "uscita" sarà accreditato al patrimonio del Fondo.

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

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

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

## SEZIONE VI: ADEMPIMENTI CONTABILI, PUBBLICITÀ E LIQUIDAZIONE DEL FONDO

### Articolo 35

#### Contabilità del Fondo.

1. La SGR, in aggiunta alle scritture contabili previste dal codice civile per le imprese commerciali e con le stesse modalità redige:
  - a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni di emissione e di rimborso delle quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
  - b) la relazione semestrale e la nota illustrativa dell'andamento della gestione del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine del primo semestre;
  - c) il rendiconto annuale di gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.
2. I documenti di cui al comma precedente, lettere b) e c), previa certificazione della società di revisione incaricata, sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalle disposizioni applicabili.
3. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere copia di tali documenti, richiedendoli alla SGR ovvero ai soggetti incaricati del collocamento.

### Articolo 36

#### Modifiche del Regolamento.

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento di gestione del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei partecipanti e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni d'investimento chiusi, previa approvazione, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell'Assemblea dei partecipanti e della Banca d'Italia.
2. Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione della normativa vigente, anche di rango regolamentare, ad opera delle Autorità di Vigilanza, possono essere attuate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR o da un amministratore della SGR a ciò delegato, anche permanentemente, i quali informano il Consiglio di

Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione utile dello stesso.

3. Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate con le stesse modalità con le quali la SGR rende noto il valore della quota. Nel caso di modifiche regolamentari riguardanti la sostituzione della SGR o della Banca Depositaria, l'informativa ai partecipanti sarà data, oltre che mediante la pubblicazione sul quotidiano di cui all'articolo 37, anche tramite avvisi ripetuti sulla stampa.
4. La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

### Articolo 37

#### Regime della pubblicità.

1. Il quotidiano prescelto dalla SGR per la pubblicazione di avvisi, documenti ed informazioni nei casi previsti dalla vigente normativa e dal presente Regolamento è "Il Sole 24 Ore".
2. Fatti salvi gli ulteriori adempimenti eventualmente richiesti dalla normativa applicabile, la SGR comunica ai partecipanti le informazioni indicate nel successivo comma 4, a seconda dei casi, almeno attraverso i seguenti mezzi:
  - a) deposito presso la sede della SGR e della Banca Depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di Regione);
  - b) inserimento nel sito internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;
  - c) pubblicazione sul quotidiano indicato al precedente comma 1; ove consentito, la pubblicazione potrà avvenire per estratto ovvero essere limitata all'indicazione dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alle precedenti lettere a) e b).
3. Inoltre, a seguito dell'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione su un mercato regolamentato, la SGR trasmetterà alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi degli articoli 66 e 102 della deliberazione Consob n. 11971 del 1999. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d'Italia e alla Consob.
4. Sono soggetti a pubblicità:
  - a) la sostituzione della SGR e della Banca Depositaria;
  - b) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
  - c) il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
  - d) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
  - e) la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;

- f) la avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
- g) il ridimensionamento o l'aumento del Fondo;
- h) anche per estratto, la stipulazione di prestiti finalizzati al finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
- i) l'emissione di nuove quote e l'accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
- j) le operazioni di rimborso parziale di quote a fronte di disinvestimento;
- k) la distribuzione dei Proventi;
- l) la messa in liquidazione del Fondo;
- m) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo;
- n) l'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo.

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

## Articolo 38

### Cause di liquidazione del Fondo e aventi diritto.

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

## Articolo 39

### Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione.

1. All'avvio della fase di liquidazione del Fondo, la SGR dà notizia dell'avvenuta deliberazione della messa in liquidazione del Fondo mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 e con le ulteriori modalità ivi previste. La pubblicazione dell'avviso è ripetuta a distanza di 7 (sette) giorni per 3 (tre) volte. L'avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento e verranno sospese le operazioni di emissione successive e rimborso anticipato delle quote.
2. La SGR comunica alla Banca d'Italia il piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con indicazione della tempistica prevista per la sua conclusione e l'eventuale richiesta del periodo di grazia di cui all'articolo 2.
3. Dopo l'avviso sul quotidiano e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, la SGR segue la procedura descritta nel successivo articolo per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle quote, le somme non riscosse e la prescrizione dei proventi non riscossi.

## Articolo 40

### Liquidazione dell'attivo del Fondo.

1. A partire dal giorno successivo all'ultima pubblicazione di cui all'articolo 39 punto 1 sul quotidiano indicato nel presente Regolamento, la SGR inizia la liquidazione dell'attivo del Fondo, attenendosi al piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo comunicato alla Banca d'Italia.
2. Al termine della liquidazione del patrimonio del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede a redigere il rendiconto finale di liquidazione del Fondo e una relazione di accompagnamento allo stesso, nonché un piano di riparto con l'indicazione delle somme di denaro spettanti ai partecipanti; l'ammontare di tale rimborso sarà determinato dal rapporto tra:
  - a. l'attivo netto residuo del Fondo, al netto della commissione variabile finale di cui al precedente dell'articolo 32 comma 1.a.3);
  - b. il numero delle quote di pertinenza dei partecipanti.
3. Il rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso, nonché il piano di riparto sono trasmessi alla società incaricata della revisione per l'espressione del suo giudizio.
4. Ricevuto il giudizio positivo della società incaricata della revisione, il rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la

relazione di accompagnamento allo stesso e il piano di riparto sono depositati nella sede della SGR, presso la sede della Banca Depositaria e nelle filiali situate nei capoluoghi di regione, nonché presso gli sportelli dei soggetti incaricati del collocamento. Negli stessi luoghi è inoltre contestualmente affisso un avviso riportante indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso.

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

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

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

8. Con avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 è data comunicazione:

- a) dell'avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
- b) dell'eventuale concessione del periodo di grazia di cui all'articolo 2;
- c) della data prevista per l'inizio delle operazioni di rimborso;
- d) dei tempi e delle modalità di esecuzione degli eventuali rimborsi parziali delle quote, che la SGR prevede di corrispondere nel corso del periodo di liquidazione;
- e) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione;
- f) dell'avvenuta redazione e pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

## Articolo 41

### Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale.

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

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

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

## Articolo 42

### Foro competente.

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

2. Sono fatte salve le previsioni della vigente normativa per il caso in cui il partecipante sia definibile quale consumatore, ai sensi dell'art. 1469-bis c.c..