

SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO  
IN FONDI IMMOBILIARI CHIUSI DI BANCHE POPOLARI S.P.A.

# Prospetto Informativo

*depositato presso la Consob  
in data 22 dicembre 1999*

OFFERTA PUBBLICA DI QUOTE DEL  
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO



**POLIS**  
FONDO PER INVESTIMENTI IN IMMOBILI  
PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI

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.

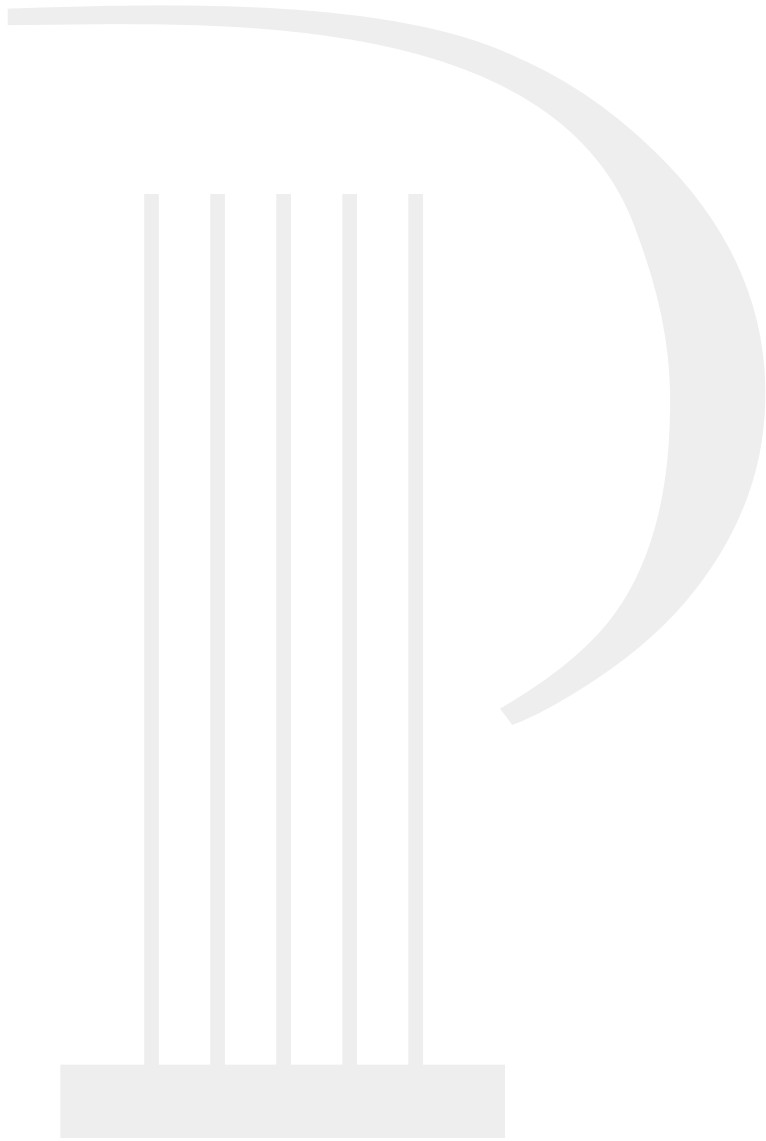
Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente Prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al Prospetto stesso.

L'offerta di cui al presente Prospetto è valida per il periodo dal *14 febbraio 2000* al *20 maggio 2000*.

# INDICE

---

<b>1.</b>	<b>PREMESSE</b>	<b>3</b>
1.1	Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi	3
1.2	Funzioni svolte dalla società di gestione del risparmio, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento	3
<b>2.</b>	<b>IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO</b>	<b>4</b>
2.1	Dati relativi alla individuazione del Fondo	4
2.2	Caratteristiche del Fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione	5
2.3	Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia	5
2.4	Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo	5
2.4.1	<i>Rischi generali</i>	5
2.4.2	<i>Rischi specifici</i>	7
2.5	Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota	7
2.6	Regime fiscale	7
2.7	Scritture contabili del Fondo	8
2.8	Revisione contabile	8
<b>3.</b>	<b>LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO</b>	<b>8</b>
3.1	Partecipazione al Fondo	8
3.2	Sottoscrizione delle quote	9
3.3	Oneri	9
3.3.1	<i>Oneri a carico del sottoscrittore</i>	9
3.3.2	<i>Oneri a carico del Fondo</i>	10
3.4	Modalità e termini di rimborso delle quote	10
3.5	Quotazione del Fondo – Obblighi informativi	10
<b>4.</b>	<b>SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE E IL RISPETTIVO RUOLO</b>	<b>11</b>
4.1	Società di Gestione del Risparmio	11
4.2	Deleghe di gestione	14
4.3	Soggetti che procedono al collocamento	14
4.4	Banca Depositaria	15
4.5	Società incaricata della revisione	15
4.6	Esperti indipendenti	15
<b>5.</b>	<b>DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ</b>	<b>15</b>
	<b>APPENDICE A (REGOLAMENTO DI GESTIONE)</b>	
	<b>APPENDICE B (MODULO DI SOTTOSCRIZIONE)</b>	



# 1. PREMESSE

.....

## 1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi

I fondi comuni di investimento immobiliari chiusi sono promossi, istituiti e gestiti da società debitamente autorizzate alla gestione collettiva del risparmio meglio note come società di gestione del risparmio. Allorché istituito, ciascun fondo costituisce patrimonio autonomo e 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.

L'oggetto dell'investimento di un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso è costituito prevalentemente da beni immobili e da partecipazioni in società immobiliari non quotate; è consentito inoltre l'investimento delle disponibilità in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità. Gli investimenti prevalenti del fondo immobiliare si caratterizzano dunque per una non elevata liquidabilità oltre che per un orizzonte temporale di medio/lungo periodo.

La struttura "chiusa" del fondo implica alcune importanti caratteristiche; innanzitutto la legge richiede che l'ammontare del fondo, il numero delle quote ed il relativo ammontare vengano stabiliti nel regolamento al momento dell'istituzione del fondo; inoltre, è stabilito che il diritto al rimborso delle quote venga riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza del fondo così come definita al paragrafo 2.1 del presente Prospetto ovvero all'effettuazione di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti. Il rimborso delle quote potrà essere ulteriormente procrastinato qualora il fondo usufruisca del periodo di grazia di cui al successivo paragrafo 3.4 del presente Prospetto.

La società di gestione del risparmio deve peraltro chiedere, entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione delle quote del fondo alla quotazione in un mercato regolamentato; a partire dal

momento dell'eventuale ammissione in borsa, dunque, è possibile liquidare l'investimento in qualsiasi momento della vita del fondo senza dover attendere la scadenza dello stesso. L'istanza di ammissione è sottoposta alle valutazioni della Borsa Italiana S.p.A.

La principale funzione economica dei fondi immobiliari è di consentire agli investitori/risparmiatori di beneficiare degli investimenti in immobili con minori rischi e maggiore diversificazione rispetto ad un investimento diretto; i fondi immobiliari, infatti:

- *richiedono un investimento minimo decisamente inferiore rispetto all'investimento diretto;*
- *consentono di sfruttare i vantaggi derivanti da una gestione professionale di elevato profilo;*
- *sono caratterizzati da una maggiore diversificazione del rischio;*
- *consentono maggior potere contrattuale rispetto all'acquisto diretto di un immobile: il singolo investitore gode infatti del vantaggio della dimensione dell'investimento collettivo;*
- *in caso di quotazione in borsa offrono un maggior grado di liquidabilità;*
- *i costi di gestione dell'investimento sono mediamente inferiori rispetto ad un investimento diretto, potendo sfruttare le economie di scala derivanti da una gestione professionale accentrata di tutti gli investimenti.*

Le suddette caratteristiche, tuttavia, consentono solo di moderare senza eliminare la rischiosità tipica dell'investimento immobiliare dovuta essenzialmente a quanto precisato al successivo paragrafo 2.4.

Tale prodotto è comunque rivolto ad un pubblico di risparmiatori disposto ad immobilizzare le somme investite per un periodo di tempo medio-lungo e a sopportare la possibilità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi anche in misura rilevante.

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

Le funzioni svolte dalla Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari sono la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso; in particolare la gestione di fondi

comuni di investimento immobiliari comporta esclusivamente lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) acquisto, vendita, gestione (anche mediante la locazione a terzi con patto di acquisto) di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione;
- b) assunzione di partecipazioni in società immobiliari non quotate aventi per oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a);
- c) investimento e gestione delle disponibilità liquide in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

La società di gestione, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

La società di gestione del risparmio assume verso i partecipanti ai fondi gli obblighi e le responsabilità del mandatario; la società deve pertanto:

- *operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi;*
- *organizzarsi in modo tale da ridurre al minimo o escludere il rischio di conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti;*
- *attuare misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai fondi.*

La custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo è affidata ad una banca depositaria, la quale, nell'esercizio delle proprie funzioni:

- *accerta che siano conformi alla Legge, al Regolamento ed alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza le operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, il calcolo del loro valore e la destinazione dei redditi del fondo;*
- *accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;*
- *esegue le istruzioni della società di gestione del risparmio se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza.*

Il collocamento delle quote del fondo può essere effettuato, oltre che dalla società di gestione del risparmio, da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento in base all'art. 1, comma 5, lett. c. del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 (Testo Unico della Finanza). Le quote di partecipazione possono essere offerte in luogo

diverso dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato della promozione o del collocamento secondo le modalità previste per l'offerta fuori sede.

I rapporti tra la società di gestione del risparmio, la banca depositaria ed il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del D. Lgs. 58 del 24 febbraio 1998, dai relativi regolamenti attuativi nonché, nel caso specifico, dal Regolamento del Fondo "Polis" riportato in appendice "A" al presente Prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

## 2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

.....

### 2.1 Dati relativi alla individuazione del Fondo

Il Fondo Immobiliare Chiuso oggetto del presente prospetto, denominato Polis, è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 1999. L'ammontare di tale Fondo è pari a 258.000.000 di Euro per un totale di 129.000 quote del valore nominale unitario di 2.000 Euro.

La durata del Fondo è stata fissata in 12 anni. Allorché le quote saranno ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la Società di Gestione del Risparmio, nell'interesse dei sottoscrittori, potrà prorogare la durata del Fondo, almeno 1 anno prima della scadenza, di ulteriori 3 anni; di tale proroga è data pubblicità mediante avviso sui quotidiani indicati nel Regolamento del Fondo al punto 10.3. E' inoltre facoltà della Società di Gestione del Risparmio richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo o della sua proroga, un periodo di grazia di durata non superiore ai 3 anni per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

Il Regolamento del Fondo Polis (di seguito "il Regolamento") è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 27 maggio 1999 ed adeguato, in data 6 ottobre 1999, alla nuova normativa introdotta dal Decreto del Ministero del Tesoro 24 maggio 1999 n. 228; tale adeguamento è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 13 ottobre 1999.

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

Le tipologie di investimenti e le politiche di investimento del Fondo sono indicate rispettivamente al punto 4.1 e al punto 4.4 del Regolamento. Il Fondo investe in beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili prevalentemente ad uso commerciale, deposito o magazzino, industriale o ufficio; tali tipologie di immobili risultano, infatti, normalmente preferibili per le caratteristiche di maggiore redditività nonché per la loro più facile liquidabilità; infatti, con riguardo ai criteri seguiti nell'individuazione degli ambiti di specializzazione, redditività e liquidabilità rappresentano gli obiettivi dell'investimento.

La Società di Gestione del Risparmio potrà comunque effettuare investimenti in altre tipologie di immobili compatibilmente con gli obiettivi di rendimento e con i requisiti di idoneità tecnica e di fungibilità degli immobili. In tal senso potranno essere effettuati investimenti in terreni dotati di concessione edilizia o di documento equipollente ed in immobili da ristrutturare, restaurare o da sottoporre a manutenzioni straordinarie alle condizioni previste dalle disposizioni vigenti e dal punto 4.1 lettera d) del Regolamento. Il Regolamento prevede inoltre la possibilità di assumere partecipazioni di controllo in società per azioni ed in società in accomandita per azioni non quotate, aventi ad oggetto le medesime attività che possono essere svolte dal Fondo.

Il Regolamento prevede infine la possibilità di investimento delle disponibilità in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità in misura non superiore al 20% del patrimonio netto del Fondo.

Il Fondo può effettuare investimenti sia in Italia che all'estero in funzione del diverso andamento del mercato immobiliare nei vari paesi; in quest'ultimo caso la società potrà avvalersi di strumenti di copertura del rischio di cambio.

I proventi della gestione, escluse le plusvalenze non realizzate, possono essere distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo, nell'interesse dei partecipanti nella misura stabilita di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, comunque contenuta nel 95% dei proventi distribuibili; i proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo. I proventi distribuiti e non riscossi si prescrivono ai sensi di legge così come previsto al punto 4.5.7 del Regolamento.

I criteri di determinazione e le modalità di distribuzione dei proventi stessi sono riportati al punto 4.5 del Regolamento.

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

Il Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei partecipanti gratuitamente presso la sede della Banca depositaria e nelle filiali della medesima indicate nel Regolamento al punto 11.2.

Non sono stati previsti ulteriori limiti nella scelta degli investimenti nell'ambito della disciplina del conflitto di interessi; per assicurare la tutela dei partecipanti è stato comunque previsto che il Fondo non riconosca alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della Società per acquisti e/o appalti e/o contratti per prestazioni d'opera.

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

### 2.4.1 Rischi generali

In linea generale, il rischio legato al possibile decremento del valore della quota è connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui il patrimonio del fondo è investito. In sintesi i rischi generali relativi all'investimento in un fondo immobiliare chiuso sono i seguenti:

Rischio connesso alla tipologia di investimenti del fondo: tale rischio è costituito prevalentemente dal rischio di mercato ovvero dal rischio connesso ad un andamento sfavorevole del mercato immobiliare, per la parte del fondo investita in immobili o partecipazioni in società immobiliari non quotate, ed il rischio connesso ad un andamento sfavorevole dei mercati finanziari, per gli investimenti in strumenti finanziari di pronta liquidabilità.

Il mercato immobiliare oltre a non essere un mercato regolamentato si contraddistingue normalmente per il basso livello di informazioni e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura locale, quali l'andamento dell'economia e dell'occupazione, l'andamento dei tassi d'interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche, gli investimenti in infrastrutture e più in specifico la qualità e lo stato di conservazione dei beni immobili; con riferimento allo stato di conservazione degli immobili ed alle connesse eventuali spese di manutenzione straordinaria non previste, è opportuno evidenziare che, a fronte di queste ultime, la Società provvederà ad attuare adeguate coperture assicurative.

Gli investimenti in strumenti finanziari di pronta liquidabilità, diversi dalle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno prevalentemente in titoli di stato o obbligazionari, in fondi obbligazionari o in operazioni di pronti contro termine; il rischio di mercato di tali operazioni è funzione dell'andamento previsto dei tassi d'interesse. Si segnala che tali strumenti sono solitamente quotati su mercati regolamentati.

Esiste un rischio di credito relativo agli investimenti immobiliari; si tratta del rischio connesso alla capacità da parte dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese di loro spettanza. A tal proposito la Società di Gestione del Risparmio, oltre a valutare attentamente il merito di credito dei conduttori, richiederà delle idonee garanzie o porrà in essere delle apposite coperture assicurative al fine di minimizzare tale rischio.

Per quanto riguarda gli investimenti in strumenti finanziari, tale rischio è connesso con il merito di credito riferibile all'emittente di far fronte al pagamento sia degli interessi che del capitale.

Per gli investimenti in immobili ed in partecipazioni in società immobiliari non quotate, si è in presenza di un rischio di liquidabilità degli investimenti; tale rischio è funzione di un mercato poco trasparente e caratterizzato per alcuni paesi, tra cui l'Italia, da un basso livello di informazioni.

Tutto ciò, oltre a rappresentare un limite per la valutazione periodica degli immobili per i quali non esistono criteri univoci unanimemente riconosciuti, può comportare rischi in merito al tempo necessario per lo smobilizzo degli investimenti se l'offerta non è in grado di trovare una controparte acquirente.

Tali difficoltà, se perduranti, potrebbero ritardare il rimborso finale delle quote oltre i termini di scadenza del fondo o, addirittura, oltre il "periodo di grazia" eventualmente concesso e quindi influenzare negativamente il prezzo di vendita degli immobili e conseguentemente il valore finale della quota.

Al riguardo la Società di Gestione del Risparmio porrà in essere delle strategie di vendita degli immobili cadenzate nel tempo in funzione dell'andamento del mercato e della domanda immobiliare, che tengano conto di questa situazione e che quindi minimizzino tale rischio.

Per quanto concerne gli investimenti mobiliari, diversi dalle partecipazioni in società immobiliari non quotate, essendo tali valori prevalentemente negoziati su mercati regolamentati, tale rischio è molto basso.

Altri rischi generali connessi con l'investimento in un fondo chiuso; tipicamente l'investimento in fondi chiusi è connesso inoltre ai seguenti rischi:

La mancanza di elementi di riferimento oggettivi circa l'effettiva attuazione degli investimenti previsti e dei relativi risultati reddituali, fa sì che aumentino i profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta d'investimento; inoltre l'investimento in quote del Fondo prende avvio in un momento in cui la politica di investimento costituisce un mero obiettivo del Fondo medesimo. La conclusione del contratto d'investimento in quote del Fondo implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento, fra l'altro per importi che potrebbero essere anche elevati, ad avvenuta chiusura del periodo di offerta e quindi comporta la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino a che la Società di Gestione del Risparmio non abbia proceduto al richiamo degli impegni. Il rischio è quindi connesso ad un ammontare di sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non sufficienti alla formazione del Fondo e che quindi l'iniziativa sia annullata, con conseguente mancata utilizzazione in impieghi alternativi delle somme a tal fine mantenute liquide.

Esiste un rischio connesso alla durata tipicamente medio-lunga dell'investimento e quindi alla possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. Si segnala a tal proposito che la Società di Gestione del Risparmio chiederà, entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione alla quotazione in borsa dei certificati rappresentativi le

quote del Fondo; l'istanza di ammissione in borsa è sottoposta alle valutazioni della Borsa Italiana S.p.A. Nel caso tali valutazioni fossero positive, la conseguenza della quotazione dei certificati rappresentativi le quote del Fondo rappresenterebbe un elemento in grado di diminuire tale rischio.

Esiste un rischio connesso alla circostanza che non vi è certezza in merito alla continuità nel tempo del management della Società di Gestione del Risparmio, avuto a riferimento al momento dell'adesione.

#### 2.4.2 Rischi specifici

Nel caso in cui venissero realizzati investimenti all'estero in immobili, diritti reali e partecipazioni in società immobiliari, ai rischi in precedenza descritti se ne aggiungono altri derivanti dalla situazione giuridico-fiscale e politico-finanziaria dei Paesi in cui sono stati realizzati tali investimenti. Connesso ad investimenti all'estero è anche il rischio derivante dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti; a tal proposito sono previste apposite forme di copertura dei rischi di cambio, come indicato nel paragrafo 4.4.2 del Regolamento.

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

I criteri di calcolo del valore complessivo del Fondo sono richiamati al punto 10.1 del Regolamento del Fondo. I criteri di valutazione delle attività del Fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno riportati nella relazione degli amministratori che correda il rendiconto annuale di cui al paragrafo 2.7 del presente Prospetto. I criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati nel rendiconto annuale nonché nella relazione semestrale di cui sempre al paragrafo 2.7 del Prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti. I criteri di calcolo del valore unitario della quota sono indicati al punto 10.2 del Regolamento.

I dati riportati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale sono determinati sulla base delle valutazioni

effettuate dagli esperti indipendenti. Le funzioni degli esperti indipendenti sono descritte al punto 14 del Regolamento.

Il valore unitario delle quote è pubblicato con cadenza semestrale sui seguenti 3 quotidiani a diffusione nazionale: Il Sole 24 Ore, Il Corriere della Sera, La Repubblica. Le date di pubblicazione sono il 9 marzo e il 9 settembre di ogni anno.

I casi di sospensione temporanea della pubblicazione del valore unitario della quota sono indicati al punto 10.3.1 del Regolamento.

#### 2.6 Regime fiscale

La Società di Gestione del Risparmio è soggetta ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche per i redditi dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi da essa gestiti. L'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del 25% ed è commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni del Testo Unico delle Imposte sui Redditi. Le plusvalenze relative agli immobili, nonché quelle relative alle partecipazioni in società immobiliari eccedenti, rispettivamente l'ammontare delle quote di ammortamento e quello delle svalutazioni già dedotte, sono assoggettate ad un'aliquota ridotta al 12,5%. Gli immobili del Fondo sono soggetti all'Imposta Comunale sugli Immobili.

I proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti i quali non sono tenuti a riportarne evidenza sulla propria dichiarazione dei redditi. Per quanto concerne, invece, i proventi di ogni tipo spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli riconosciuti implicitamente o esplicitamente nel corrispettivo della cessione delle quote, concorrono a formare il reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche; a tali soggetti spetta inoltre un credito d'imposta nella misura del 20%.

Le quote del Fondo sono assoggettate all'imposta di donazione e successione così come previsto dalla normativa vigente; ciò significa che le quote rientrano nella base imponibile dell'imposta di donazione e successione (asse ereditario) per il valore indicato nelle pubblicazioni semestrali con esclusione proporzionale

della frazione del Fondo investita in titoli di Stato, garantiti dallo Stato od equiparati; la Società di Gestione comunicherà, a chi provvederà a richiederlo, il valore percentuale di tale frazione. L'imposta si applica per scaglioni di valore imponibile con aliquote progressive sia nel caso di donazione che di successione.

## 2.7 Scritture contabili del Fondo

In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile, e con le stesse modalità, la Società di Gestione del Risparmio deve redigere:

- *entro 60 giorni dalla fine di ogni anno, il rendiconto della gestione del Fondo integrato dalla relazione degli amministratori;*
- *entro 30 giorni dalla fine del semestre, la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote e la relazione illustrativa.*

La Società di Gestione del Risparmio deve inoltre redigere un rendiconto finale di liquidazione (accompagnato da una relazione degli amministratori), con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota da determinarsi in base al rapporto tra ammontare delle attività liquidate e numero delle quote.

Per quanto concerne le modalità di accesso ai suddetti documenti da parte dei partecipanti, si rinvia a quanto indicato ai punti 11.2 e 13.3 del Regolamento.

## 2.8 Revisione contabile

La contabilità della Società di Gestione del Risparmio e del Fondo sono soggette a revisione da parte di una società di revisione iscritta nell'Albo Speciale di cui all'art. 161 del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza). La società di revisione esprime inoltre giudizi sul bilancio di esercizio della Società di Gestione del Risparmio e sul rendiconto del Fondo.

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

# 3. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

.....

## 3.1 Partecipazione al Fondo

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

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore ed attribuiscono uguali diritti. Fino all'ammissione alla quotazione le quote saranno temporaneamente rappresentate da certificati nominativi o al portatore a scelta del sottoscrittore nonché da certificati cumulativi; sarà pertanto consentito al partecipante di ottenere la trasformazione del certificato da nominativo al portatore o viceversa, ovvero il frazionamento o il raggruppamento. L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avverrà per importi non inferiori al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

Trattandosi di quote di fondi comuni destinate alla negoziazione su mercati regolamentati italiani, conseguentemente alla quotazione, si provvederà all'immissione delle stesse quote in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione così come previsto dal D. Lgs. 58/98, dal D. Lgs. 213/98 e dalle relative norme di attuazione. La dematerializzazione comporterà l'annullamento dei certificati e l'apertura di appositi conti presso la società di gestione accentrata; il trasferimento delle quote del Fondo avverrà dunque tramite la registrazione dei movimenti sui conti di tale società.

La quota rappresenta il diritto del partecipante ad ottenere i proventi della gestione del Fondo, qualora distribuiti, ed a ricevere, all'atto della liquidazione, una somma di denaro di valore pari alla frazione del patrimonio del Fondo (al valore che esso ha al momento della liquidazione) rappresentata dalla quota stessa, previa eventuale deduzione di quanto previsto al punto 13.5 del Regolamento.

### 3.2 Sottoscrizione delle quote

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è pari a 2.000 Euro che corrisponde al valore nominale di una singola quota. Il periodo valido per la sottoscrizione è al massimo di un anno a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del presente Prospetto salvo chiusura anticipata che verrà comunicata agli investitori così come previsto al punto 8.1 del Regolamento.

La sottoscrizione delle quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione dell'apposito modulo-domanda indirizzato alla Società di Gestione del Risparmio; tale modulo è riportato in Appendice B al presente Prospetto Informativo.

Il versamento relativo alle quote sottoscritte dovrà essere effettuato entro 15 giorni dalla data di pubblicazione di chiusura delle sottoscrizioni; le modalità di pagamento sono riportate ai punti 8.7 e 8.8 del Regolamento. La Società di Gestione del Risparmio ha la facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore sulla base di quanto indicato al punto 8.9 del Regolamento.

In presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta si procede al riparto delle quote secondo le modalità previste dal punto 8.3 del Regolamento; in tal caso il versamento relativo alle quote assegnate deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di ultimazione del riparto così come previsto al punto 8.6 del Regolamento.

Nel caso in cui, ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare superiore al 60% ma inferiore al 100% dell'ammontare del Fondo fissato in 258 milioni di Euro, la Società di Gestione del Risparmio potrà decidere di non ridimensionare il Fondo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori.

La Società dovrà inoltre procedere a liberare i sottoscrittori dagli impegni assunti, qualora il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% dell'ammontare del Fondo. Per quanto concerne le modalità di attuazione della liberazione dei sottoscrittori dagli impegni si rinvia al punto 8.5 del Regolamento del Fondo.

Nei casi previsti al punto 8.4 del Regolamento, la Società di Gestione del Risparmio richiederà il ridimensionamento del Fondo.

Le modalità di inoltro ed il contenuto della "lettera di conferma" dell'avvenuto investimento sono riportate al punto 8.10 del Regolamento.

### 3.3 Oneri

#### 3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore

E' a carico del singolo sottoscrittore una commissione di sottoscrizione da applicare in relazione alla partecipazione al Fondo, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla Società di Gestione del Risparmio per l'emissione dei certificati e per l'eventuale spedizione dei medesimi al domicilio del richiedente. L'importo dovuto viene calcolato sulla base del controvalore delle quote sottoscritte da ciascun investitore secondo i seguenti scaglioni progressivi:

<i>Quote sottoscritte</i>	<i>Commissioni</i>
(euro)	
1. fino a 20.000	3,0% (minimo 100 euro)
2. 22.000 - 50.000	2,0%
3. 52.000 - 200.000	1,0%
4. oltre 200.000	0,5%

Il calcolo "per scaglioni" progressivi comporta i seguenti effetti:

- 1. versamenti fino a 20.000 Euro:  
3,0% con un minimo di 100 Euro*
- 2. versamenti tra 22.000 e 50.000 Euro:  
600 Euro oltre al 2,0% delle quote eccedenti  
20.000 Euro*
- 3. versamenti tra 52.000 e 200.000 Euro:  
1.200 Euro oltre all'1% delle quote eccedenti  
50.000 Euro*
- 4. oltre 200.000 Euro:  
2.700 Euro oltre allo 0,5% delle quote eccedenti  
200.000 Euro*

Sono a carico di ciascun sottoscrittore i diritti fissi di partecipazione al Fondo pari a 10 Euro oltre che i rimborsi delle spese sostenute dalla Società di Gestione del Risparmio per il raggruppamento, il frazionamento o la conversione dei certificati di partecipazione, richiesti in epoca successiva alla sottoscrizione delle quote, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali ed altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo. Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.

Per tutti i dipendenti delle società azioniste nonché delle società facenti parte dei relativi gruppi bancari verrà applicata una riduzione del 20% delle commissioni previste in sede di sottoscrizione.

### 3.3.2 Oneri a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo gli oneri connessi all'attività espletata dalla Società di Gestione del Risparmio per la gestione del Fondo, nonché ai servizi resi dalla Banca depositaria, dalla società di revisione incaricata e dagli esperti indipendenti.

Il compenso annuo spettante alla Società di Gestione del Risparmio è pari all'1,5% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno; a questo scopo il valore complessivo netto del Fondo sarà computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione; al 31 dicembre di ogni anno viene determinato il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente.

Il compenso da riconoscere alla Banca depositaria è pari allo 0,025% del valore complessivo netto del Fondo determinato con le medesime modalità previste per il compenso alla Società di Gestione del Risparmio richiamate dal punto 9.1.2 del Regolamento.

Il compenso annuo alla società di revisione è stato fissato per il triennio 1999 - 2001 in 7.746,85 Euro (Lire 15.000.000).

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli esperti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del Risparmio tenendo conto del supporto fornito dagli elaborati tecnici e amministrativi prodotti dalla stessa Società durante le fasi sia di analisi e definizione dell'investimento sia di gestione.

Gli altri oneri a carico del Fondo sono indicati al punto 9.1.3 del Regolamento del Fondo.

## 3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote

La Società di Gestione del Risparmio procede al

rimborso delle quote riconoscendo gli importi spettanti agli aventi diritto entro il termine massimo di 6 mesi dalla scadenza del Fondo così come determinata al punto 2 del Regolamento del Fondo.

Il punto 13.6 del Regolamento prevede la possibilità per la Società di Gestione del Risparmio di procedere a eventuali rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale, durante il periodo di liquidazione del Fondo. E' comunque prevista la possibilità per la Società di procedere, nell'interesse dei partecipanti, al rimborso parziale delle quote a fronte di disinvestimenti.

La Società di Gestione del Risparmio, ove non abbia completato lo smobilizzo entro il termine di scadenza del Fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un "periodo di grazia", non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote. Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Le modalità e i termini di espletamento della procedura di rimborso parziale e finale saranno pubblicati, così come previsto dal punto 13.7 del Regolamento, sui seguenti quotidiani: Il Sole 24 Ore, Il Corriere della Sera, La Repubblica.

## 3.5 Quotazione del Fondo – Obblighi informativi

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del Risparmio è tenuto a richiedere alla Borsa Italiana S.p.A., entro 12 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico, l'ammissione dei certificati alla quotazione ufficiale su un mercato regolamentato. E' opportuno specificare che la Borsa Italiana S.p.A. può rifiutare l'ammissione alla quotazione dei suddetti titoli.

A quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del Fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato; l'effettivo disinvestimento è comunque subordinato al reperimento di una controparte. A seguito della quotazione, inoltre, la Società di Gestione del Risparmio, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, è tenuta a dare informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla

Consob con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Titolo II, Capo IV “Fondi chiusi quotati in borsa”, art. 102 e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, art. 66.

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

.....

### 4.1 Società di Gestione del Risparmio

La denominazione della società è: “SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO IN FONDI IMMOBILIARI CHIUSI DI BANCHE POPOLARI S.P.A.”. La sede sociale nonché quella amministrativa sono a Milano, Via Amedei n°4. Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato ammonta a Lire 10 miliardi. La durata della Società è fissata al 31 dicembre 2100.

Azionisti della Società risultano essere:

al 2%, Unione Fiduciaria S.p.A.- Società Fiduciaria e di Servizi delle Banche Popolari Italiane; in misura paritetica, al 7%:

- Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni a r.l.;
- Banca di Credito Popolare S.p.A.;
- Banca di Piacenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare Commercio e Industria Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare di Bergamo- Credito Varesino Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare di Crema Società Cooperativa a r.l.;
- Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare di Lodi Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare di Sondrio Società cooperativa a responsabilità limitata;
- Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare Udinese S.p.A.;

- Em.ro. Popolare - Società Finanziaria di Partecipazione S.p.A.

Nessuna delle suddette persone giuridiche controlla, direttamente o indirettamente, congiuntamente o disgiuntamente, la Società di Gestione del Risparmio.

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione formato da 17 membri in carica fino all'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2000, che è così composto:

Tancredi Bianchi  
*Presidente e membro del Comitato Esecutivo*  
Caravaggio (BG) 12.6.1928

Luigi Arborio Mella  
*Amministratore Delegato e membro del Comitato Esecutivo*  
Roma, 25.11.1940

Giovanni Bianchini  
*Consigliere e membro del Comitato Esecutivo*  
Cassino (FR) 5.8.1943

Nicolò Curella  
*Consigliere*  
Licata (AG) 13.9.1941

Francesco De Stefano  
*Consigliere*  
Marsala (TP) 10.11.1959

Claudio De Tuoni  
*Consigliere*  
Feltre (BL) 6.5.1943

Angelo Gardella  
*Consigliere*  
Podenzano (PC) 14.8.1953

Attilio Guardone  
*Consigliere e membro del Comitato Esecutivo*  
Brescia 20.3.1940

Alfredo Gusmini  
*Consigliere*  
Gazzaniga (BG) 29.12.1944

Francesco Marri  
*Consigliere*  
Cortona (AR) 18.4.1938

Giovanni Carlo Massera  
*Consigliere*  
Sondrio 27.11.1943

Gianni Mezzetti  
*Consigliere*  
Granarolo dell'Emilia (BO) 3.9.1943

Luigi Negri  
*Consigliere e membro del Comitato Esecutivo*  
Lodi 12.12.1949

Luigi Odorici  
*Consigliere e membro del Comitato Esecutivo*  
Guiglia (MO) 13.5.1947

Stefano Semprini  
*Consigliere*  
Rimini 5.3.1949

Gaetano Trigilia Caracciolo  
*Consigliere e membro del Comitato Esecutivo*  
Siracusa 30.3. 1926

Germano Volpi  
*Consigliere*  
Cornaredo 3.3.1936

Il Collegio Sindacale in carica fino all'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2000, è così composto:

Bruno Filippi  
*Presidente*  
Monza 30.10.1938

Roberto Bianco  
*Sindaco Effettivo*  
Torino 21.11.1959

Armando Briozzo  
*Sindaco Effettivo*  
Veza d'Oglio (BS) 15.4.1943

Sergio Brancato  
*Sindaco Supplente*  
Milano 30.1.1959

Attilio Ferrari  
*Sindaco Supplente*  
Novara 20.5.1947

L'Organo Direttivo è costituito da:

Luigi Arborio Mella  
Amministratore Delegato, che ricopre le funzioni di Direttore Generale;

Piercesare Villa  
Vice-Direttore Generale  
Mestre (VE) 23.3.1959

La qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi e dell'organo direttivo sono le seguenti:

Tancredi Bianchi  
Laurea in Economia e Commercio  
Presidente Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Centrale Banche e Banchieri  
Professore ordinario presso l'Università Commerciale L. Bocconi.

Luigi Arborio Mella  
Laurea in Giurisprudenza  
Dal 1981 al 1999 Direttore Generale della Aedes S.p.A., società di sviluppo e gestione immobiliare, quotata alla Borsa Valori di Milano.  
Cariche attualmente in corso in numerose società e associazioni operanti nel settore immobiliare.

Giovanni Bianchini  
Laurea in Economia e Commercio  
Dal 1997 Direttore Marketing e Commerciale- Banca Popolare di Milano

Nicolò Curella  
Laurea in Economia e Commercio, Laurea in Scienze Bancarie ed Assicurative  
Dal 1988 Presidente Banca Popolare S. Angelo

Francesco De Stefano  
Laurea in Scienze Economiche e Bancarie  
Esperienza nel settore Mercato Monetario della Cofilp Merchant Bank e Cofilp Sim, in qualità di vice-responsabile e responsabile, nonché quale condirettore della Società Credit Agricole Indosuez.  
Dal 1997 Responsabile Settore Finanziario- Banca Agricola Popolare di Ragusa

Claudio De Tuoni

Laurea in Economia e Commercio

Esperienza nel settore della locazione finanziaria, presso la Società di Leasing della ABN- AMRO Bank di cui è stato anche membro del Consiglio di Amministrazione; Direttore Generale della GVD Finance S.p.A., società finanziaria del gruppo Siemens.

Dal 1995, Direttore Generale e legale rappresentante della United Garanti Bank Int. N.V., banca olandese.

Dal 1998 Direttore Generale- Banca Popolare di Crema

Angelo Gardella

Diploma di ragioneria

Dal 1997 Vicedirettore - Banca di Piacenza

Attilio Guardone

Laurea in Economia e Commercio

Dal 1980 Direttore Generale Unione Fiduciaria S.p.A.

Alfredo Gusmini

Laurea in Economia e Commercio

Dal 1991 Vicedirettore Generale - Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino

Francesco Marri

Diploma di ragioneria

Sostituto del Direttore Generale – Responsabile Relazioni Interne ed Esterne - Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio

Giovanni Carlo Massera

Laurea in Economia e Commercio

Dal 1998 Vicedirettore Generale - Banca Popolare di Sondrio

Gianni Mezzetti

Dirigente della Banca Popolare di Intra dal 1994

Vicedirettore Generale e Direttore Area Risorse - Banca Popolare di Intra

Luigi Negri

Diploma di ragioneria

Dal 1990 Direttore Centrale Responsabile della Direzione di Gruppo Affari Commerciali - Banca Popolare di Lodi

Vicepresidente - Padana Finservice S.p.A.

Luigi Odorici

Laurea in Economia e Commercio

Esperienza nelle aree Servizio Crediti, in qualità di responsabile, nell'area Finanziamenti Speciali, sempre in qualità di responsabile, della Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

Dal 1997 Direttore Commerciale - Banca Popolare dell'Emilia Romagna

Stefano Semprini

Laurea in Scienze Politiche

Dal 1993 Direttore Generale- Banca Popolare Udinese

Gaetano Trigilia Caracciolo

Laurea in Giurisprudenza e Avvocato

Dal 1990 Presidente Banca di Credito Popolare - Siracusa

Germano Volpi

Diploma di ragioneria

Dal 1993 Vicedirettore Generale- Banca Popolare Commercio e Industria

Piercesare Villa

Laurea in Economia e Commercio

Dal 1994 al 1996 dirigente di Arthur Andersen S.p.A.

Dal 1996 al 1999 Direttore area finanza-progetti speciali di Unione Fiduciaria S.p.A.

Le responsabilità gestorie spettano in via generale al Consiglio di Amministrazione.

Peraltro, nell'ambito dell'attività di gestione, il Consiglio di Amministrazione per le valutazioni tecniche che dovrà fare in ordine alle scelte di investimento, si avvarrà anche di un Comitato Tecnico Consultivo composto da esperti del settore immobiliare e finanziario. Il Comitato sarà composto dai seguenti membri:

Luigi Arborio Mella

Amministratore Delegato e Direttore Generale della Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari S.p.A.;

Marina Bottero

Direttore della Jones Lang LaSalle, Milano;

Giovanni Tricomi

Amministratore Delegato della Società Essegibi S.p.A., Vice-Direttore Centrale presso Banca per il Leasing – Italease, con responsabilità diretta del Servizio Tecnico, Immobiliare e Operazioni Speciali;

Virgilio Tesan

Direttore Generale del Gruppo Generali Immobiliare S.p.A. che cura la gestione del patrimonio immobiliare del Gruppo Generali;

Elio Sacchi

Consulente della BPB Immobiliare, gruppo Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino, nel campo della consulenza ed assistenza per la valutazione ed alienazione di beni immobili.

Tale Comitato avrà esclusivamente funzione consultiva. Le valutazioni espresse non saranno vincolanti per il Consiglio di Amministrazione.

La remunerazione dell'attività dei membri del comitato consultivo sarà a carico della Società di Gestione del Risparmio.

La Società di Gestione del Risparmio si avvarrà della società Jones Lang LaSalle per la consulenza nella ricerca e valutazione di investimenti e nella gestione del portafoglio immobiliare; la consulenza per la gestione tecnico amministrativa degli immobili sarà svolta da Essegibi S.p.A. – Gruppo Banca Italease.

La Società di Gestione del Risparmio non gestisce, per il momento, altri Fondi di investimento.

Il partecipante può rivolgersi per ogni esigenza informativa al seguente recapito telefonico:

[02/58.34.93.30](tel:02/58.34.93.30) - [02/58.34.93.31](tel:02/58.34.93.31) - [02/58.34.93.32](tel:02/58.34.93.32)

In relazione a quanto richiesto dall'art. 49 della Delibera Consob 11522/98, si chiarisce che, alla data del presente prospetto, non esistono situazioni di conflitto di interessi di cui al suddetto articolo e pertanto si precisa che:

- *il patrimonio del Fondo non è gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti;*
- *la Società di Gestione del Risparmio non percepisce redditi o altre utilità a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.*

#### 4.2 Deleghe di gestione

Non esistono deleghe di gestione a soggetti giuridici diversi dalla Società di Gestione del Risparmio che ha istituito il Fondo.

#### 4.3 Soggetti che procedono al collocamento

Il collocamento delle quote del Fondo viene effettuato esclusivamente tramite le dipendenze delle banche indicate al seguente punto a) e le reti di promotori finanziari di cui al seguente punto b).

##### a) Banche:

- Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni a r. l.;
- Banca Popolare di Augusta S.p.A.;
- Banca di Credito Popolare S.p.A.;
- Banca di Piacenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare Commercio e Industria Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare di Luino e di Varese S.p.A.;
- Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare di Roma S.p.A.;
- Banca Popolare di Bergamo- Credito Varesino Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Brignone S.p.A.;
- Banca Popolare di Ancona S.p.A.;
- Banca Popolare di Todi S.p.A.;
- Cassa di Risparmio di Fano S.p.A.;
- Banca Popolare di Crema Società Cooperativa a r.l.;
- Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare di Lodi Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Bipielle Network S.p.A.;
- Banca Mercantile Italiana S.p.A.;
- Credito Molisano S.p.A.;
- Banca Popolare di Bronte S.p.A.;
- Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare di Sondrio Società cooperativa a responsabilità limitata;
- Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare della Provincia di Treviso S.p.A.;
- Banca Popolare della Provincia di Belluno S.p.A.;
- Banca Popolare di Trieste S.p.A.;
- Banca Popolare Udinese S.p.A.;
- Banca Internazionale di Gestioni-Bigest S.p.A.;
- Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.c.r.l.;
- Banca Popolare di Aprilia S.p.A.;
- Banca Popolare di Castrovillari e Corigliano Calabro S.p.A.;
- Banca Popolare di Crotone S.p.A.;

- Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.;
- Banca Popolare del Materano S.p.A.;
- Banca Popolare di Ravenna S.p.A.;
- Banca Popolare di Salerno S.p.A.;
- Banca Popolare della Val d'Agri S.p.A.;
- Banca del Monte di Foggia S.p.A.;
- Banca CRV Cassa di Risparmio di Vignola S.p.A.;
- Cassa di Risparmio della provincia dell'Aquila S.p.A.

b) Le Sedi e i Promotori finanziari delle seguenti società:

- Banca Bipielle Network S.p.A.;
- Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
- Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l.;
- Banca Popolare di Roma S.p.A.;
- Banca Popolare di Sondrio Società cooperativa a responsabilità limitata;
- Banca Popolare di Trieste S.p.A.;
- Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata;
- Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l.

Il collocamento potrà pertanto essere effettuato tramite sottoscrizioni presso le dipendenze dei suddetti enti creditizi elencati al punto a) oppure fuori sede tramite i promotori finanziari appartenenti alle società indicate al punto b).

#### 4.4 Banca Depositaria

La Banca Depositaria è la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., con sede legale e direzione generale in Milano, Piazza Meda 4 designata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 1999. Le funzioni di Banca Depositaria sono svolte presso la sede di Piazza Meda 4, Milano.

#### 4.5 Società incaricata della revisione

Ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. 58/98, l'incarico per l'attività di revisione e certificazione del bilancio della Società di Gestione del Risparmio e del rendiconto annuale del Fondo, è stato conferito, per il triennio 1999/2000/2001, alla Società di revisione Coopers &

Lybrand S.p.A., con delibera dell'Assemblea ordinaria dei Soci, del 18 febbraio 1999

#### 4.6 Esperti indipendenti

La designazione degli esperti indipendenti di cui al punto 14 del Regolamento non è ancora avvenuta. La Società di Gestione del Risparmio si riserva di provvedere, entro il termine di 1 mese dal richiamo degli impegni di cui al punto 8.6 del Regolamento, valutando opportunamente le competenze professionali degli esperti, in funzione delle caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo. Le generalità, la qualificazione e l'esperienza professionale degli esperti indipendenti, saranno comunicati non appena si sarà provveduto alla relativa designazione nel termine indicato.

## 5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

.....

La Società di Gestione del Risparmio si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo.

*Per la Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari S.p.A.:*

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Tancredi Bianchi

#### Appendici:

Appendice A: Regolamento di gestione del Fondo  
Appendice B: Modulo di sottoscrizione



# Regolamento del Fondo



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

# INDICE

.....

1.	DENOMINAZIONE DEL FONDO	5
2.	DURATA DEL FONDO	5
3.	SCOPO DEL FONDO	5
4.	CARATTERISTICHE DEL FONDO	5
4.1	Oggetto dell'investimento	5
4.2	Destinatari delle quote	6
4.3	Forma del Fondo	6
4.4	Politiche di investimento	6
4.4.1	<i>Indirizzi di investimento</i>	6
4.4.2	<i>Aree geografiche di interesse</i>	6
4.4.3	<i>Investimenti in società immobiliari</i>	6
4.4.4	<i>Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi</i>	6
4.4.5	<i>Presidi atti ad evitare conflitti di interessi</i>	6
4.5	Proventi della gestione	6
4.5.1	<i>Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo</i>	6
4.5.2	<i>Distribuzione dei proventi</i>	6
4.5.3	<i>Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici</i>	7
4.5.4	<i>Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto</i>	7
4.5.5	<i>Tempi per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto</i>	7
4.5.6	<i>Pubblicità per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto</i>	7
4.5.7	<i>Prescrizione dei proventi periodici</i>	7
4.6	Altre caratteristiche del Fondo	7
4.6.1	<i>Ammontare del Fondo</i>	7
4.6.2	<i>Certificati di partecipazione</i>	7
5.	SOCIETÀ UNICA CHE SVOLGE FUNZIONI DI PROMOTORE E GESTORE DEL FONDO	7
5.1	Denominazione, sede e compiti svolti	7
5.2	Organi competenti per la scelta degli investimenti	7
5.3	Deleghe a soggetti esterni	7
5.4	Sostituzione della società di gestione del risparmio	8
6.	BANCA DEPOSITARIA	8
6.1	Individuazione della Banca depositaria	8
6.2	Rapporti con la Banca depositaria	8
6.3	Dipendenze della Banca depositaria	8
6.4	Procedure di sostituzione nell'incarico	8
7.	CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE	9
7.1	Quote di partecipazione al Fondo	9
7.2	Modello dei certificati di partecipazione al Fondo	9
7.3	Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione	9
7.4	Certificato cumulativo	9
7.5	Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato	9
7.6	Comunicazioni all'Organo di Vigilanza	9

<b>8.</b>	<b>PARTECIPAZIONE AL FONDO</b>	<b>9</b>
8.1	Sottoscrizione di quote	9
8.2	Sottoscrizioni concluse fuori sede	10
8.3	Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta	10
8.4	Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori	11
8.5	Decisione di non ridimensionare il Fondo	11
8.6	Durata del periodo di richiamo degli impegni	11
8.7	Mezzi di pagamento	11
8.8	Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti	12
8.9	Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti	12
8.10	Conferma dell'avvenuto investimento	12
8.11	Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti	12
<b>9.</b>	<b>REGIME DELLE SPESE</b>	<b>12</b>
9.1	Spese a carico del Fondo	12
9.1.1	<i>Provvigione di gestione</i>	12
9.1.1.1	<i>Attribuzione del compenso</i>	12
9.1.1.2	<i>Compenso annuo spettante alla Banca depositaria</i>	13
9.1.1.3	<i>Ulteriori oneri a carico del Fondo:</i>	13
9.1.1.3.1	<i>Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo</i>	13
9.1.1.3.2	<i>Oneri connessi alla quotazione dei certificati</i>	13
9.1.1.3.3	<i>Spese di pubblicazione</i>	13
9.1.1.3.4	<i>Spese di revisione</i>	13
9.1.1.3.5	<i>Oneri finanziari</i>	13
9.1.1.3.6	<i>Spese legali</i>	13
9.1.1.3.7	<i>Oneri fiscali</i>	13
9.1.1.3.8	<i>Contributo di vigilanza</i>	13
9.1.1.3.9	<i>Compenso spettante al Collegio dei periti</i>	13
9.1.1.3.10	<i>Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo</i>	13
9.1.1.3.11	<i>Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo</i>	13
9.1.1.3.12	<i>Premi assicurativi</i>	13
9.2	Spese a carico della Società	13
9.3	Oneri a carico dei singoli partecipanti	14
<b>10.</b>	<b>CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA</b>	<b>14</b>
10.1	Criteri di valutazione del Fondo	14
10.2	Calcolo del valore unitario della quota	14
10.3	Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota	14
10.3.1	<i>Rinvio della pubblicazione del valore della quota</i>	14
<b>11.</b>	<b>SCRITTURE CONTABILI</b>	<b>14</b>
11.1	Tenuta delle scritture contabili	14
11.2	Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito	14
11.3	Pubblicazione del prospetto del patrimonio del Fondo	14

## INDICE

.....  
*segue*

12.	MODIFICHE REGOLAMENTARI	15
12.1	Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento	15
12.1.1	<i>Modifica del Regolamento tramite approvazione della maggioranza dei partecipanti</i>	15
12.2	Pubblicazione delle modifiche regolamentari	15
12.3	Termini di efficacia delle modifiche regolamentari	15
13.	LIQUIDAZIONE DEL FONDO	15
13.1	Cause di liquidazione	15
13.2	Comunicazione preventiva alla Banca d'Italia	15
13.3	Fasi della liquidazione	15
13.4	Conclusione della procedura di liquidazione	16
13.5	Ulteriori disposizioni per la liquidazione del Fondo	16
13.5.1	<i>Modalità di calcolo del risultato della gestione del Fondo e del risultato minimo obiettivo ai fini della ripartizione del risultato netto derivante dallo smobilizzo degli investimenti</i>	16
13.6	Possibilità di rimborso parziale	16
13.7	Pubblicità delle operazioni di liquidazione	16
14.	REQUISITI PROFESSIONALI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI	16
15.	FORO COMPETENTE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE TRA I PARTECIPANTI AL FONDO, LA SOCIETÀ E LA BANCA DEPOSITARIA	16

## 1. DENOMINAZIONE DEL FONDO

La Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari S.p.A. (di seguito la "Società") ha istituito un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "Polis - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito il "Fondo").

La gestione del Fondo compete alla Società, che vi provvede nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e del presente Regolamento.

## 2. DURATA DEL FONDO

La durata del Fondo è fissata in 12 anni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni con scadenza al 31 dicembre successivo al 12° anno.

Allorché le quote saranno ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la Società, nell'interesse dei sottoscrittori, può prorogare la durata del Fondo, almeno 1 anno prima della sua scadenza, di ulteriori 3 anni. Di tale eventuale proroga è data pubblicità mediante avviso sui quotidiani indicati al punto 10.3.

## 3. SCOPO DEL FONDO

L'obiettivo che la Società intende perseguire nell'interesse dei partecipanti è quello di incrementare il valore del patrimonio netto del Fondo; tale obiet-

tivo è perseguito attraverso una gestione di portafoglio il cui orizzonte temporale è funzione della tipologia di investimento.

L'investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità, l'orizzonte temporale è equilibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.

Sotto il profilo della rischiosità degli investimenti, tenuto conto delle prospettive di liquidabilità prima della scadenza della durata del Fondo, è nuovamente opportuno distinguere tra l'investimento in beni immobili, diritti reali e società immobiliari ed in strumenti finanziari di pronta liquidabilità.

Se dunque l'investimento immobiliare offre la possibilità del mantenimento o dell'incremento del valore reale nel lungo periodo, esso presenta caratteristiche di minore liquidabilità rispetto ad altre forme di investimento; dal momento che la liquidabilità è funzione crescente della validità tecnica dell'immobile nonché della sua capacità di produrre reddito, la scelta degli immobili dovrà privilegiare tali elementi. La rischiosità di tale tipologia di investimento è infine frutto della volatilità del mercato immobiliare e dei comparti che lo compongono.

L'investimento in strumenti finanziari presenta caratteristiche di rischiosità minima ed alta liquidabilità derivanti dalla natura stessa dell'investimento: titoli di Stato e obbligazionari.

## 4. CARATTERISTICHE DEL FONDO

### 4.1 Oggetto dell'investimento

Per l'investimento del Fondo la Società può svolgere esclusivamente le seguenti attività, nel rispetto delle modalità, dei limiti e delle condizioni posti dalle norme primarie e secondarie che disciplinano l'attività dei fondi immobiliari:

- a) *acquisto, vendita, gestione (anche mediante la locazione a terzi con patto di acquisto) di beni immobili prevalentemente ad uso commerciale, deposito o magazzino, industriale o ufficio, e di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione. In merito al grado di liquidabilità degli investimenti, verrà perseguita un'accurata selezione degli immobili da inserire in portafoglio sulla base dei rendimenti previsti e dell'effettiva validità tecnica; tali fattori ne agevoleranno il conveniente disinvestimento sia durante la vita del Fondo che in fase di liquidazione finale.*
- b) *assunzione di partecipazioni in società per azioni e in società in accomandita per azioni, non quotate aventi per*

*oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a);*

- c) *investimento e gestione delle disponibilità liquide in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità;*
- d) *qualora il Consiglio di Amministrazione della Società lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione o in immobili da ristrutturare/restaurare o da sottoporre a manutenzioni straordinarie, in entrambi i casi tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, purché all'atto della firma di acquisto del terreno o dell'immobile da ristrutturare/restaurare/manutenzionare, la Società abbia già firmato un contratto di futura locazione/vendita con primario conduttore/acquirente, corredato da garanzie bancarie o assicurative e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla Società garanzie bancarie o assicurative sia circa la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto d'appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali - compresa la responsabilità civile verso terzi - e delle obbligazioni rivenienti da disposizioni di legge.*

## 4.2 Destinatari delle quote

La partecipazione al Fondo è consentita a chiunque.

## 4.3 Forma del Fondo

Il Fondo ha forma “chiusa” ed il diritto al rimborso delle quote verrà riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza del Fondo ovvero secondo quanto previsto al punto 8.11.

Dopo che le quote del Fondo saranno ammesse a quotazione in un mercato regolamentato, sarà possibile vendere le quote del Fondo su tale mercato in qualsiasi momento della vita del Fondo, senza dover attendere la scadenza dello stesso.

## 4.4 Politiche di investimento

### 4.4.1 Indirizzi di investimento

Il portafoglio del Fondo è costituito da investimenti immobiliari (punto 4.1 lettera a), b) e d) ) e, in ottemperanza alla normativa vigente, da una frazione investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità (punto 4.1 lettera c) ).

La frazione investita in strumenti finanziari, al fine di garantire al Fondo una certa elasticità operativa, può raggiungere al massimo il 20% del valore complessivo netto del Fondo. Tale limite massimo può essere superato nella fase di avvio del Fondo in relazione al tempo necessario per raggiungere la composizione degli investimenti richiesta dalla legge.

Il portafoglio immobiliare è composto da investimenti a reddito e da investimenti con finalità di trading; gli investimenti a reddito costituiranno parte preponderante del portafoglio immobiliare mentre una frazione residua sarà investita a trading.

Con investimenti a reddito si intende l'acquisto con finalità di mantenimento in portafoglio di immobili per periodi di tempo indicativamente non inferiori ai 24 mesi; si tratta ovviamente di immobili già locati o facilmente locabili in cui il profilo di rendimento è determinato dalla combinazione dell'eventuale plusvalenza di realizzo con il canone di locazione.

Gli investimenti di trading sono connessi con operazioni su immobili non necessariamente locati ma con buone potenzialità di rivalutazione; tali operazioni, il cui orizzonte temporale è di breve/medio periodo, mirano ad ottimizzare la redditività del Fondo beneficiando dell'opportunità fiscale riservata alle plusvalenze realizzate.

Elemento in comune alle due linee di investimento è l'attenta valutazione di tutti gli aspetti del singolo investimento da parte di più esperti immobiliari; tale completa valutazione permette al Consiglio di Amministrazione di identificare con maggiore certezza le opportunità di investimento caratterizzate dal miglior profilo rischio-rendimento.

La politica di gestione del Fondo e dei singoli comparti non esclude

la possibilità per la Società di assumere, in relazione a specifiche situazioni congiunturali, scelte in grado di tutelare l'interesse dei partecipanti, anche diverse da quelle ordinariamente previste. La Società intende avvalersi, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche e operazioni destinate alla copertura dei rischi e/o a una efficiente gestione del Fondo.

### 4.4.2 Aree geografiche di interesse

Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero. La Società, nel caso in cui effettui investimenti all'estero e/o denominati in valuta, potrà avvalersi di adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio nei limiti e alle condizioni sopra indicate.

### 4.4.3 Investimenti in società immobiliari

La Società potrà investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate, secondo quanto previsto al punto 4.1 lettera b).

Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate nelle linee strategiche delle politiche di investimento.

### 4.4.4 Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi

La Società può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio

e di conflitto di interessi indicate dalle disposizioni vigenti relativamente agli investimenti del Fondo in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

### 4.4.5 Presidi atti ad evitare conflitti di interessi

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

## 4.5 Proventi della gestione

### 4.5.1 Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, generati annualmente, al netto da imposte anche future da plusvalenze contabilizzate ma non realizzate, risultanti dal rendiconto, che deve essere redatto entro 60 giorni dalla fine di ogni anno.

### 4.5.2 Distribuzione dei proventi

I proventi della gestione, escluse le plusvalenze non realizzate possono essere distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività

complessiva del Fondo, nell'interesse dei partecipanti nella misura stabilita di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, comunque contenuta nel 95 per cento dei proventi distribuibili; i proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

**4.5.3 Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici**  
Hanno diritto a percepire gli eventuali proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultano titolari delle quote all'1 marzo di ogni anno di durata del Fondo.

**4.5.4 Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto**  
La Società provvede a corrispondere i proventi ai partecipanti al Fondo, titolari delle quote alla data indicata al punto 4.5.3, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione, oppure secondo le istruzioni successive pervenute dagli interessati mediante raccomandata A/R almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

**4.5.5 Tempi per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto**  
I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

**4.5.6 Pubblicità per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto**  
L'annuncio dell'eventuale pagamento dei proventi viene dato annualmente in coincidenza con il deposito e l'affissione del rendiconto della gestione del Fondo, di cui al punto 11.2, relativo all'anno precedente e mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale in cui viene pubblicato il prospetto del patrimonio del Fondo di cui al punto 11.3

**4.5.7 Prescrizione dei proventi periodici**  
I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al punto 4.5.5. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui al punto 13.3, detti proventi si prescrivono a favore della Società.

## 4.6 Altre caratteristiche del Fondo

**4.6.1 Ammontare del Fondo**  
L'ammontare complessivo del Fondo è fissato in 258 milioni di euro.

**4.6.2 Certificati di partecipazione**  
I certificati di partecipazione sono destinati alla negoziazione in un mercato regolamentato.

## 5. SOCIETÀ UNICA CHE SVOLGE FUNZIONI DI PROMOTORE E GESTORE DEL FONDO

### 5.1 Denominazione, sede e compiti svolti

La società di gestione del Fondo è la "**Società di Gestione del Risparmio in Fondi Immobiliari Chiusi di Banche Popolari S.p.A.**", con sede legale e direzione generale in Milano, via Amedei 4; la Società è iscritta all'albo delle Società di Gestione del Risparmio con il numero 73.

### 5.2 Organi competenti per la scelta degli investimenti

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in quanto organo responsabile dell'attività gestoria, ha il compito di definire le strategie generali e le scelte di investimento; nella scelta degli investimenti il Consiglio di Amministrazione si può avvalere del parere di un Comitato Tecnico Consultivo, di cui faranno parte anche componenti esterni alla Società. Tale Comitato ha funzione consultiva e si occupa di valutare le proposte di investimento, senza che ciò comporti alcun esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate. Esiste inoltre un Comitato Esecutivo, composto da membri scelti all'interno del Consiglio di Amministrazione. In quanto espressione del

Consiglio di Amministrazione il Comitato Esecutivo pone in essere le scelte e le politiche di investimento deliberate dal Consiglio stesso valendosi dell'attività del Direttore Generale, della struttura della Società di Gestione e del Comitato Tecnico Consultivo. Il Comitato Esecutivo ha il potere di esercitare tutte le deleghe attribuitegli dal Consiglio di Amministrazione oltre ad esercitare le attività spettanti al Consiglio ove queste ricoprano carattere di particolare urgenza, stante il successivo obbligo di richiedere specifica ratifica successiva.

### 5.3 Deleghe a soggetti esterni

Il Consiglio di Amministrazione della Società, compatibilmente con lo statuto, può avvalersi di soggetti esterni per l'amministrazione dei beni immobili (ad esempio la gestione dei rapporti con i conduttori) e per la gestione della parte del portafoglio rappresentata dagli strumenti finanziari. In particolare tale incarico:

- non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione; pertanto il delegato per l'esecuzione delle operazioni deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della Società;
- ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla Società e ha carattere non esclusivo;
- prevede, con riferimento

all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

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

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio ricevuto dalla Società.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre avvalersi di consulenti tecnico/finanziari immobiliari anche esterni per ottimizzare le proprie strategie operative e per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettive circa i mercati immobiliari ove il Fondo investe. Può infine avvalersi di tecnici e di agenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

#### 5.4 Sostituzione della società di gestione del risparmio

La sostituzione della Società nella gestione del Fondo può avvenire per volontà della Società tramite delibera dell'assemblea ordinaria, per effetto di operazioni di fusione o di scissione. In merito alla pubblicazione della relativa modifica regolamentare si fa rinvio al punto 12.2.

In ogni caso l'efficacia della sostituzione è sospesa sino a che un'altra società di gestione del risparmio

non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla Società.

## 6. BANCA DEPOSITARIA

### 6.1 Individuazione della Banca depositaria

L'incarico di Banca depositaria è stato conferito alla **Banca Popolare di Milano S.c.r.l.**

### 6.2 Rapporti con la Banca depositaria

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

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

La convenzione contempla, tra l'altro, le modalità con cui la Banca viene interessata in occasione delle transazioni aventi ad oggetto i beni immobili del Fondo, anche con la presenza in sede di stipula, per i controlli di sua competenza, nonché per provvedere al regolamento delle compravendite. Per quanto concerne il ruolo e i compiti di tale soggetto, si rinvia alla normativa vigente.

La Società è collegata alla Banca depositaria via linea

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

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

La Banca depositaria sotto la propria responsabilità ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari.

Previo assenso della Società e ferma la propria responsabilità, la Banca depositaria può altresì subdepositare gli strumenti finanziari presso enti creditizi nazionali, esteri, società di intermediazione mobiliare autorizzate alla custodia e amministrazione di strumenti finanziari, organismi esteri abilitati, sulla base della disciplina del Paese di insediamento, all'attività di deposito centralizzato di strumenti finanziari ovvero a quella di custodia di stru-

menti finanziari.

Presso il subdepositario gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo devono essere rubricati in conti intestati alla Banca depositaria (con indicazione sia che si tratta di beni del Fondo sia della relativa Società), separati da quelli relativi a strumenti finanziari di proprietà della Banca medesima.

### 6.3 Dipendenze della Banca depositaria

Presso la sede centrale della Banca Popolare di Milano, in Piazza Meda, 4 Milano, sono espletate le funzioni di emissione e consegna dei certificati e di rimborso delle quote di partecipazione.

### 6.4 Procedure di sostituzione nell'incarico

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

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

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

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

Per la procedura da seguire si rinvia a quanto indicato al punto 12. relativo alle modifiche regolamentari.

## 7. CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE

### 7.1 Quote di partecipazione al Fondo

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

Le quote sono rappresentate da certificati nominativi o al portatore a scelta del sottoscrittore; è consentito in qualsiasi momento al partecipante di ottenere la trasformazione del certificato da nominativo al portatore o viceversa, ovvero il frazionamento o il raggruppamento. L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

### 7.2 Modello dei certificati di partecipazione al Fondo

I certificati rappresentativi delle quote del Fondo emessi dalla Società sono conformi al modello previsto dalle Istruzioni di Vigilanza emanate dalla Banca d'Italia. La firma della Società è apposta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e può essere riprodotta meccanicamente purché l'originale sia depositato presso la Cancelleria del Tribunale dove la Società medesima è iscritta.

### 7.3 Avaloramento e consegna dei certificati di partecipazione

La Banca Depositaria, su istruzioni della Società, avvalora i certificati il giorno di regolamento dei corrispettivi. I certificati sono messi a disposizione degli aventi diritto presso le Filiali della medesima entro il giorno successivo a quello di regolamento dei corrispettivi. La consegna dei certificati può essere prorogata al fine di verificare il buon esito dei titoli di pagamento, ma comunque non oltre 30 giorni dalla data di regolamento. La Società, su richiesta del sottoscrittore e a suo esclusivo rischio provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal sottoscrittore stesso, fermo il recupero delle spese di spedizione.

### 7.4 Certificato cumulativo

In alternativa all'emissione di certificati singoli è prevista la possibilità di ricorrere al certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote appartenenti agli investitori. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso la Banca depositaria, con rubriche distinte per singoli investitori ed eventualmente raggruppate per soggetti collocatori.

L'immissione di quote nel certificato cumulativo sarà effettuata in modo da garantire in ogni caso la possibilità per:

a) *l'investitore di richiedere in ogni momento l'emis-*

*sione del certificato singolo;*

b) *la Banca di procedere, senza oneri per l'investitore e per il Fondo, al frazionamento del cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli investitori.*

Al fine di mantenere da parte del soggetto collocatore nei confronti della Banca depositaria una sfera di riservatezza in ordine ai rapporti intrattenuti con il sottoscrittore delle quote del Fondo, sarà possibile che le quote presenti nel certificato cumulativo siano contrassegnate soltanto con un codice identificativo elettronico. Tale procedura permetterà altresì alla Banca depositaria di disporre comunque dei dati conoscitivi necessari per la propria attività di emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle quote di pertinenza del singolo partecipante; resta ferma la possibilità della Banca depositaria di accedere alla denominazione del partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento del rimborso della quota.

### 7.5 Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato

Entro sei mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote il Consiglio di Amministrazione della Società richiede l'ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato.

### 7.6 Comunicazioni all'Organo di Vigilanza

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

## 8. PARTECIPAZIONE AL FONDO

### 8.1 Sottoscrizione di quote

La partecipazione al Fondo comune si realizza tramite sottoscrizione delle quote del Fondo ovvero acquisto a qualsiasi titolo del certificato rappresentativo delle stesse.

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è di 2.000 euro.

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

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della Società, presso le dipendenze della Banca depositaria di cui al punto 6.3 del presente Regolamento, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate del collocamento, oppure tramite i promotori finanziari cui sia stato conferito incarico dalla Banca depositaria e dalle banche incaricate del collocamento. Il collocamento delle quote del Fondo sarà effettuato dagli azionisti della Società eventualmente abilitati nonché da altre società abilitate dei relativi gruppi di

appartenenza.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari ad un anno a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del prospetto ai sensi dell'art. 94, comma 3 del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza), salvo chiusura anticipata che verrà comunicata agli investitori con avviso pubblicato sui quotidiani di cui al punto 10.3 almeno 5 giorni prima della nuova data di chiusura.

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento, copia del quale è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia di tale Regolamento.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sui quotidiani di cui al punto 10.3 una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari al valore di 1 quota. La Società impegna, contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile i soggetti incaricati del collocamento ad inoltrarle le domande di sottoscrizione ed i mezzi di pagamento raccolti tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione.

## 8.2 Sottoscrizioni concluse fuori sede

L'efficacia delle sottoscri-

zioni di quote concluse fuori sede 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 senza spese né corrispettivo all'ente collocatore, come indicato nei moduli o formulari consegnati all'investitore.

## 8.3 Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta è attribuita ad ogni sottoscrittore una quota di partecipazione pari all'ammontare minimo di 2.000 euro fino ad un ammontare di 3 quote e, quindi, per un totale massimo di 6.000 euro.

Qualora dopo tale assegnazione residuino ulteriori quote, queste sono assegnate secondo i seguenti criteri:

1. *le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute, dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;*
2. *ciascun collocatore, dedotte le quote minime già assegnate, procede all'assegnazione ai singoli sottoscrittori delle quote ad esso attribuite in*

*misura proporzionale alle richieste, purché per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli;*

3. *ove residuino ulteriori quote, queste saranno singolarmente attribuite da ciascun collocatore ai richiedenti che abbiano partecipato al riparto proporzionale di cui al precedente allinea, mediante estrazione a sorte.*

Ove il quantitativo offerto risulti insufficiente ad attribuire a ciascun richiedente un numero minimo di quote fino ad un massimo di 3 quote, a ciascun richiedente è assegnata una sola quota. Qualora ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di titoli a disposizione è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti almeno una quota, si procede come segue:

1. *le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;*
2. *i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.*

Ove dall'assegnazione della prima quota residuino ulteriori quote, ai richiedenti viene assegnata una seconda quota. Ove ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di quote a disposizione,

dedotte le quote già assegnate, è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti la seconda quota, si procede come segue:

1. *le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute, dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;*
2. *i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.*

Ove dall'assegnazione della seconda quota residuino ulteriori quote, ai richiedenti viene assegnata una terza quota. Ove ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di quote a disposizione, dedotte le quote già assegnate, è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti la terza quota, si procede come segue:

1. *le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute, dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite*

*al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;*

- 2. i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.*

L'estrazione a sorte è effettuata, in ogni caso, con modalità che consentono la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza. A tal fine le relative procedure sono effettuate alla presenza di un soggetto terzo indipendente (a titolo esemplificativo: sindaco, revisore o notaio). Le operazioni di riparto devono concludersi in ogni caso entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della data di chiusura delle sottoscrizioni di cui al punto 8.1. In ogni caso la Società, ove lo ritenga opportuno, potrà richiedere a Banca d'Italia di approvare la modifica regolamentare relativa all'aumento dell'ammontare del Fondo.

#### 8.4 Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% di quello previsto al punto 4.6.1, è in esclusiva facoltà della Società la richiesta dell'autorizzazione al ridimensionamento del Fondo. Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte dell'autorità competente, la Società invia ai sottoscrittori una lettera

raccomandata A.R. per informarli dell'intervenuta autorizzazione al ridimensionamento e della loro facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi di legge. Qualora intenda avvalersi della facoltà di recesso, il sottoscrittore deve inviare apposita comunicazione mediante raccomandata A.R. alla Società entro 10 giorni dal ricevimento dell'avviso di ridimensionamento. Qualora uno o più sottoscrittori comunichino il loro recesso alla Società e a seguito di tale recesso il patrimonio del Fondo scenda al di sotto del limite fissato per il ridimensionamento, la Società avrà la facoltà di proporre ai sottoscrittori che non hanno esercitato il diritto di recesso l'acquisto di nuove quote sino al raggiungimento dell'ammontare autorizzato. I sottoscrittori interessati dovranno procedere alle ulteriori sottoscrizioni entro il termine massimo di un anno a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del prospetto ai sensi dell'art. 94, comma 3 del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza). Una volta che l'ammontare definitivo del Fondo abbia raggiunto o superato il limite fissato per il ridimensionamento, la Società inoltra la richiesta di modifica regolamentare del Fondo. L'ammontare relativo a quote sottoscritte e non assegnate viene restituito agli aventi diritto con gli interessi maturati.

#### 8.5 Decisione di non ridimensionare il Fondo

Nel caso in cui la Società decida di non ridimensionare il Fondo, non si procede al richiamo degli impegni di cui al successivo paragrafo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori; gli stessi dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni. Le autorizzazioni all'addebito in conto e i vincoli a favore degli importi sottoscritti sono conseguentemente considerati decaduti. Le somme già versate sono retrocesse agli aventi diritto con gli interessi relativi entro il termine sopraindicato.

La Società entro 15 giorni dalla chiusura dell'offerta al pubblico comunica alla Consob e alla Banca d'Italia la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

#### 8.6 Durata del periodo di richiamo degli impegni

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui al punto 8.3. La durata di tale periodo è di 15 giorni entro i quali deve avere luogo il versamento relativo alle quote assegnate.

#### 8.7 Mezzi di pagamento

Il versamento dell'importo

relativo alla sottoscrizione delle quote può essere effettuato come segue:

- *mediante bonifico bancario a favore della Società, rubrica Fondo, presso la Banca depositaria.*
- *a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della Società, rubrica Fondo: gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;*
- *autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente della Banca depositaria oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.*

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

Nel caso di versamento a mezzo assegni la Società provvede entro il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso la Banca depositaria in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni, data in cui sarà trattenuta la quota capitale a favore della Società, mentre gli interessi maturati, al netto delle imposte, saranno retrocessi ai singoli sottoscrittori.

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

Per i contratti stipulati tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento, di cui al punto 8.2, il giorno di regolamento non può essere

anteriore a quello di efficacia dei contratti medesimi.

### 8.8 Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti

I versamenti a fronte delle quote possono essere eseguiti presso la Banca depositaria, le altre banche incaricate del collocamento, la Società oppure tramite i promotori finanziari autorizzati a ricevere le domande di sottoscrizione di cui al punto 8.1.

### 8.9 Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti

La Società ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla Legge e dal presente Regolamento, in particolare con riferimento all'eventuale ridimensionamento del Fondo stesso e all'eventuale riparto.

### 8.10 Conferma dell'avvenuto investimento

A fronte di ogni sottoscrizione la Società provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, ad inviare al sottoscrittore la lettera di conferma dell'avvenuto investimento recante informazioni concernenti la somma investita, l'importo delle commissioni di sottoscrizione ed il numero delle quote attribuite nonché la data di ricevimento da parte della Società della notizia certa

della sottoscrizione.

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

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

La Società può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso dei termini previsti dalla normativa vigente.

In tal caso la Società dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia nonché informativa agli investitori (tramite pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati al punto 10.3): dell'attività disinvestita, delle motivazioni che hanno indotto la Società ad operare il rimborso, dell'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), dell'importo rimborsato per ogni quota e della procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca depositaria su istruzioni della Società, dovrà avvenire entro e comunque non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta medesima. La corrispondenza del rimborso sarà effettuata in denaro o con vaglia postale oppure secondo le modalità indi-

cate dal richiedente, annullando contestualmente i relativi certificati che devono accompagnare la richiesta di rimborso ricevuta dalla Società e trasmessa alla Banca depositaria, qualora gli stessi non siano depositati presso la Banca depositaria. Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore l'obbligo di rimborso per la Società si estingue con la conferma di avvenuto incasso del titolo da parte del beneficiario.

Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate in un conto intestato alla Società con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, con l'indicazione dell'elenco dei numeri di serie dei certificati.

## 9. REGIME DELLE SPESE

### 9.1 Spese a carico del Fondo

I costi a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

#### 9.1.1 Provvigione di gestione

Il compenso annuo spettante alla Società è pari all'1,5% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno. A questo scopo il valore complessivo netto del Fondo sarà computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate

sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno viene determinato il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente. Per il periodo di operatività iniziale del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto evidenziato dalla relazione semestrale di fine anno.

In caso di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti, il compenso dovuto sino alla data di rimborso è calcolato pro rata temporis utilizzando il valore complessivo netto del Fondo quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno - computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione - aumentato del costo storico dell'immobile ceduto ridotto della quota di ricavo derivante dalla vendita dell'immobile non distribuita.

#### 9.1.1.1 Attribuzione del compenso

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società trimestralmente e anticipatamente nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre. Entro 15 giorni dalla chiusura del periodo di

richiamo degli impegni si riconosce alla Società il compenso dovuto pro-rata temporis fino alla fine del primo trimestre.

**9.1.2 Compenso annuo spettante alla Banca depositaria**  
Il compenso da riconoscere alla Banca depositaria è pari allo 0,025% del valore complessivo netto del Fondo, computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori, anche con riferimento al periodo di operatività iniziale del Fondo, dei conguagli e dei compensi nel caso in cui si dia corso a distribuzioni parziali a fronte di disinvestimenti, si rinvia a quanto sopra indicato per la determinazione del compenso spettante alla Società. Il compenso viene corrisposto posticipatamente, con cadenza trimestrale l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante.

**9.1.3 Ulteriori oneri a carico del Fondo:**

**9.1.3.1 Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo**  
Gli oneri inerenti la compravendita delle attività detenute dal Fondo (es. provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, costi inerenti alla compravendita di titoli/immobili, spese tecni-

che, spese peritali, spese notarili, spese legali, etc.).

**9.1.3.2 Oneri connessi alla quotazione dei certificati**  
Tutti gli oneri connessi alla quotazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote.

**9.1.3.3 Spese di pubblicazione**  
Tutte le spese connesse alle pubblicazioni su quotidiani previste dalla normativa vigente ed i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, a condizione che tali oneri non attengano a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al collocamento delle quote.

**9.1.3.4 Spese di revisione**  
Le spese di revisione della contabilità, dei rendiconti del Fondo (compreso quello finale di liquidazione) ed eventualmente delle relazioni semestrali.

**9.1.3.5 Oneri finanziari**  
Gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative.

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

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

**9.1.3.8 Contributo di vigilanza**

Il contributo di vigilanza che la Società è tenuta a versare annualmente alla Consob per il Fondo.

**9.1.3.9 Compenso spettante al Collegio dei periti**

Il compenso spettante al Collegio dei periti è definito, previo accordo con i periti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società tenendo conto del supporto fornito dagli elaborati tecnici e amministrativi prodotti dalla stessa Società durante le fasi sia di analisi e definizione dell'investimento sia di gestione.

La cadenza dei pagamenti è la seguente:

- *un acconto al momento di conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società;*
- *il saldo entro un mese dalla consegna delle relazioni peritali.*

**9.1.3.10 Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo**

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

Analogamente tutti gli oneri accessori e le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione degli immobili del Fondo sono a carico del Fondo, in quanto ne rappresentano una forma di investi-

mento, e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La congruità di tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o ente specializzato nei controlli dei costi nell'edilizia.

**9.1.3.11 Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo**

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

**9.1.3.12 Premi assicurativi**

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

**9.2 Spese a carico della Società**

Sono a carico della Società tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti. Sono a carico della Società anche tutte le spese non specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli partecipanti.

### 9.3 Oneri a carico dei singoli partecipanti

Gli oneri a carico dei singoli partecipanti al Fondo sono i seguenti:

a) *Commissioni di sottoscrizione: l'onere da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al Fondo, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla Società per l'emissione dei certificati e per l'eventuale spedizione dei medesimi al domicilio del richiedente, viene calcolato sulla base del controvalore delle quote sottoscritte secondo i seguenti scaglioni:*

Quote sottoscritte (euro)	Commissioni
fino a 20.000	3,0% (min. 100 euro)
22.000 - 50.000	2,0%
52.000 - 200.000	1,0%
oltre 200.000	0,5%

b) *Diritti fissi: i diritti fissi di partecipazione al Fondo ammontano a 10 euro.*

c) *Altri rimborsi: sono a carico del sottoscrittore i rimborsi delle spese sostenute dalla Società per il raggruppamento, il frazionamento o la conversione dei certificati di partecipazione, richiesti in epoca successiva alla sottoscrizione delle quote, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo. Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote. Non essendo possibile, a*

*priori, determinare tali importi, questi saranno indicati di volta in volta al partecipante.*

Non verranno addebitati ai sottoscrittori altri oneri al di là di quelli qui indicati ai punti a), b) e c).

## 10. CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA

### 10.1 Criteri di valutazione del Fondo

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività. La valutazione del Fondo è effettuata in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono. Per quanto concerne i criteri di valutazione adottati si rinvia alle relative istruzioni della Banca d'Italia. I partecipanti possono comunque ottenere gratuitamente copia di tali criteri di valutazione facendone richiesta alla Società.

Tale valutazione è effettuata dal Consiglio di Amministrazione della Società entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre.

### 10.2 Calcolo del valore unitario della quota

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo comune di investimento è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo, computato secondo quanto previsto al prece-

dente punto 10.1, suddiviso per il numero delle quote emesse.

### 10.3 Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota

Il valore unitario delle quote calcolato come indicato al punto precedente verrà pubblicato con cadenza semestrale sui seguenti tre quotidiani a diffusione nazionale: Il Sole 24 Ore, Il Corriere della Sera, La Repubblica.

#### 10.3.1 Rinvio della pubblicazione del valore della quota

La pubblicazione di cui sopra può essere rinviata a un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la Società informa la Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità attraverso i tre quotidiani sopra indicati, gli investitori.

## 11. SCRITTURE CONTABILI

### 11.1 Tenuta delle scritture contabili

La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società; essa, in aggiunta alle scritture previste per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, redige:

a) *il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;*

b) *entro 30 giorni dalla fine del semestre, la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote e la relazione illustrativa;*

c) *entro 60 giorni dalla fine di ogni anno, il rendiconto della gestione del Fondo integrato dalla relazione degli amministratori.*

### 11.2 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito

I prospetti periodici ed il rendiconto sono depositati ed affissi entro 30 giorni dalla loro redazione, nella sede della Società, nella sede della Banca depositaria ed in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Per ottenere l'invio gratuito al proprio domicilio di copia del rendiconto e della relazione semestrale, i partecipanti al Fondo possono rivolgersi alla Società presso la sede indicata al punto 5.1.

### 11.3 Pubblicazione del prospetto del patrimonio del Fondo

In particolare, il prospetto del patrimonio del Fondo sarà pubblicato sul quotidiano Il Sole 24 Ore.

## 12. MODIFICHE REGOLAMENTARI

### 12.1 Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento

Trattandosi di un Fondo di investimento di tipo chiuso le modifiche regolamentari saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie alla tutela dell'interesse dei partecipanti; pertanto le eventuali modifiche regolamentari corrisponderanno a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito di indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della Società sulla base degli interessi dei partecipanti. Le modifiche al Regolamento, approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, vengono sottoposte all'approvazione dell'Organo di Vigilanza. Per il caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dei criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

12.1.1 Modifica  
del Regolamento tramite  
approvazione della  
maggioranza dei partecipanti

Le modifiche al Regolamento relative alle caratteristiche ed allo scopo del Fondo possono essere esplesate previa convocazione dei partecipanti in apposita assemblea. L'assemblea dei partecipanti al Fondo è convocata dal Consiglio di Amministrazione della Società, quando necessario, tramite pubblicazione sui quotidiani di cui al punto 10.3 e delibera con il voto favorevole dei partecipanti che rappresentino almeno il 60% del valore totale delle quote in circolazione. Possono prendere parte all'assemblea i partecipanti che abbiano depositato le quote presso la Banca depositaria e le altre banche che hanno effettuato il collocamento almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea. La Società, per le quote da essa possedute, non può partecipare alle deliberazioni.

### 12.2 Pubblicazione delle modifiche regolamentari

Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate sui quotidiani indicati al punto 10.3. Nel caso di modifiche regolamentari connesse con la sostituzione della Società o della Banca depositaria, la pubblicazione di tali modifiche verrà ripetuta per almeno 3 volte intervallate da una settimana sui quotidiani indicati al punto 10.3. Copia del Regolamento nella versione modificata sarà inviata gratuitamente ai partecipanti che ne facciano richiesta alla Società.

### 12.3 Termini di efficacia delle modifiche regolamentari

L'efficacia della modifica regolamentare è sospesa a decorrere dalla data della prima pubblicazione secondo le modalità di cui al punto precedente:

- a) *per un periodo pari a centottanta giorni nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della Società o della Banca depositaria. Nell'interesse dei partecipanti, la Società si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;*
- b) *per un periodo pari a trenta giorni nel caso di modifiche effettuate secondo la procedura prevista al punto 12.1.1;*
- c) *al termine stabilito dalla Società, tenuto conto dell'interesse dei partecipanti, negli altri casi.*

## 13. LIQUIDAZIONE DEL FONDO

### 13.1 Cause di liquidazione

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- *ad iniziativa della Società di Gestione del Risparmio con delibera del Consiglio di Amministrazione nell'interesse dei possessori delle quote;*
- *per scadenza del termine di durata del Fondo;*
- *in caso di scioglimento della Società.*

Nel caso di liquidazione ad iniziativa della Società, a decorrere dalla data della

delibera della liquidazione, cessa ogni attività di investimento.

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della Legge e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza.

### 13.2 Comunicazione preventiva alla Banca d'Italia

Nel caso di liquidazione ad iniziativa della Società, la stessa informa la Banca d'Italia almeno 30 giorni prima della data fissata per il Consiglio che dovrà deliberare in merito, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia.

### 13.3 Fasi della liquidazione

Le fasi della liquidazione sono le seguenti:

- a) *La Società, concluso il piano di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli Amministratori. In tale rendiconto è indicato il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote in circolazione, detratto l'importo da attribuire alla Società secondo le modalità di ripartizione indicate al punto 13.5 del presente Regolamento;*
- b) *la società incaricata della revisione esprime un giudizio sul rendiconto finale di liquidazione;*
- c) *il rendiconto finale e la relativa relazione unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso sono depositati ed affissi presso la sede della*

*Società, la sede della Banca depositaria, nonché in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione;*

- d) *la Banca depositaria provvede, su istruzioni della Società, al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione, nonché al ritiro e annullamento o stampigliatura dei certificati;*
- e) *le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria su un conto intestato alla Società, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto quando i certificati sono nominativi ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati se questi sono al portatore.*

### 13.4 Conclusione della procedura di liquidazione

La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con l'invio a Banca d'Italia della comunicazione dell'avvenuto riparto.

### 13.5 Ulteriori disposizioni per la liquidazione del Fondo

Alla procedura di liquidazione del Fondo vanno applicati anche i seguenti punti:

- a) *entro il termine massimo di 6 mesi dalla scadenza del Fondo, così come determinata al punto 2 del presente Regolamento, la*

*Società deve procedere al rimborso delle quote riconoscendo gli importi spettanti agli aventi diritto;*

- b) *è facoltà della Società richiedere alla Banca d'Italia un ulteriore periodo, non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo;*
- c) *il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito come segue:*
- *alla Società compete un compenso aggiuntivo pari al 20% del risultato eccedente il risultato minimo obiettivo indicato al punto 13.5.1;*
  - *ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla Società.*

13.5.1 Modalità di calcolo del risultato della gestione del Fondo e del risultato minimo obiettivo ai fini della ripartizione del risultato netto derivante dallo smobilizzo degli investimenti

Il risultato della gestione del Fondo è espresso dal confronto tra l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato di eventuali distribuzioni o rimborsi effettuati nel corso della durata del Fondo entrambi capitalizzati al tasso pari al 5% annuo al netto delle ritenute d'acconto e l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato. L'indicatore di riferimento prefissato ed individuato come risultato minimo

obiettivo è un tasso di interesse composto annuo pari al 5%.

### 13.6 Possibilità di rimborso parziale

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

### 13.7 Pubblicità delle operazioni di liquidazione

L'avviso di liquidazione e la data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento devono essere pubblicati per almeno tre volte intervallate da una settimana sui quotidiani di cui al punto 10.3.

Su tali quotidiani verrà inoltre effettuata comunicazione dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio del riparto di cui al punto 13.3.

Analogamente la Società deve procedere alla pubblicazione di:

- *eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;*
- *tempi e modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;*
- *tempi e modalità di esecuzione del rimborso finale.*

### 14. Requisiti professionali degli esperti indipendenti

La stima del valore degli immobili, dei diritti reali di godimento sugli stessi e delle partecipazioni immobiliari del Fondo, da effettuarsi secondo i criteri stabiliti dalla Banca d'Italia è

affidata ad esperti indipendenti i quali, in relazione alla tipologia degli immobili e delle partecipazioni che formano oggetto di investimento del Fondo, dovranno essere in possesso di idonee competenze professionali. Per la definizione di queste e dei compensi spettanti agli esperti medesimi troverà applicazione il Regolamento che sarà emanato dal Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, sentite la Banca d'Italia e la Consob, ai sensi dell'art. 37, comma 2, lett. e) del D. Lgs. 58/98. Fino all'entrata in vigore delle emanande disposizioni attuative si applicano, per quanto compatibili, gli artt. 7 e 8 della L. 86/94.

### 15. Foro competente per la soluzione delle controversie tra i partecipanti al Fondo, la Società e la Banca Depositaria

In caso di controversie tra partecipanti da un lato e la Società e/o la Banca depositaria dall'altro, il foro competente sarà stabilito ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.



FONDO PER INVESTIMENTI IN IMMOBILI  
PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI