

SCHEMA 12

Prospetto informativo di sollecitazione [e/o quotazione] di quote di fondi comuni di investimento immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso istituiti con apporto di beni ^{(1) (2) (3)}

COPERTINA

Riportare la denominazione della SGR.

Inserire la seguente intestazione:

«Offerta pubblica [e/o quotazione ufficiale] di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso istituito mediante apporto di beni ...».

Inserire la seguente frase:

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

Riportare, in grassetto e riquadrato, quanto di seguito indicato: *«Il presente Prospetto si compone della "Parte I" - Caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione, della Parte II - Informazioni specifiche sulla sollecitazione [e/o quotazione], composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del fondo e del "Modulo di adesione"».*

Riportare quanto di seguito indicato: *«Eventuali variazioni rispetto ai dati e alle notizie contenuti nel presente Prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al Prospetto stesso».*⁽⁴⁾

Inserire la seguente frase: *«Il Regolamento di gestione del fondo è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta».*

INDICE

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

Inserire, in prima pagina, la seguente intestazione:

«Prospetto informativo relativo all'offerta pubblica [e/o quotazione ufficiale] di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso ...».

«Parte I – Caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione».

Inserire le seguenti frasi:

«L'Offerta di cui al presente Prospetto è valida per il periodo dal ... al ... ».⁽⁵⁾

«Il presente Prospetto è stato depositato presso la Consob in data ... ».⁽⁶⁾

A) INFORMAZIONI GENERALI

1. La SGR e il gruppo di appartenenza

Indicare la denominazione della Società di gestione del risparmio e l'eventuale gruppo di appartenenza.

2. Soggetti che partecipano all'operazione

Illustrare, in sintesi, i compiti svolti da: a) SGR e, se diverso, offerente; b) banca depositaria; c) soggetti che procedono al collocamento; d) società di revisione; e) esperti indipendenti; (f) intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica d'investimento; g) intermediario presso il quale sono depositate le quote vincolate nel caso di operazioni di conferimento in conflitto di interessi; [h) sponsor; i) specialista].

Rinviare alla Sezione F) per ulteriori informazioni sui soggetti che partecipano all'operazione.

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

Illustrare sinteticamente la natura giuridica, le caratteristiche essenziali e la funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito con apporto di beni. Effettuare un rinvio alle specifiche disposizioni normative in materia.

[Fornire in sintesi informazioni generali sulla quotazione].

Indicare la denominazione, la data di istituzione, la data dell'apporto, la durata e, se previsti, i casi di liquidazione anticipata del fondo. Rinvia al par. 1 della Parte II per informazioni sull'ammontare del fondo e dell'apporto, numero delle quote e relativo valore nominale.

Indicare in sintesi:

- a) se sono possibili emissioni successive di quote anche in coincidenza con i rimborsi anticipati; in caso positivo, rinviare al par. 14 per le modalità e i termini di effettuazione delle emissioni successive/rimborsi anticipati e al par. 2 della Parte II per informazioni sulle eventuali emissioni successive/rimborsi anticipati eventualmente già effettuati;
- b) se il Regolamento del fondo prevede la possibilità di effettuare sottoscrizioni mediante conferimento di beni precisandone la natura e la tipologia;
- c) se il fondo intende assumere prestiti e in quale misura;
- d) se il fondo effettua, ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, D.M. 228/98, operazioni con soci della SGR ovvero con i soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi, ovvero con le società facenti parte del gruppo rilevante della stessa SGR come definito dall'art. 1, comma 1, lett. h-bis) del medesimo decreto; in tal caso, rinviare al par. 31 della Parte I per informazioni su conflitti di interesse e rapporti con parti correlate⁽⁷⁾ e al par. 5 della Parte II per le operazioni già effettuate.

Descrivere in sintesi la disciplina della *governance* del fondo prevista ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis, D.Lgs. n. 58/98 e successivi regolamenti attuativi; rinviare per ulteriori informazioni alla specifica disposizione del Regolamento di gestione del fondo.

Indicare la data di approvazione del Regolamento di gestione del fondo da parte della Banca d'Italia.

4. *Rischi generali connessi alla partecipazione al fondo*

Descrivere i rischi connessi, in via generale, alla sottoscrizione di quote del fondo immobiliare chiuso costituito con apporto di beni, in relazione alla natura delle attività in cui tipicamente il patrimonio è investito, alle modalità di adesione e alla durata dell'investimento.

Rinviare al paragrafo 5 per la descrizione degli specifici rischi del fondo.

Specificare che: «La partecipazione al fondo comune di investimento è disciplinata dal Regolamento di gestione del fondo».

B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

5. *Politica di gestione e limiti/divieti nell'attività d'investimento*

Descrivere la politica d'investimento del fondo immobiliare⁽⁸⁾ riportando le seguenti informazioni:

- a) finalità del fondo in relazione ai potenziali destinatari;
- b) orizzonte temporale dell'investimento consigliato al potenziale partecipante;
- c) beni oggetto di investimento (beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e altri strumenti finanziari);
- d) obiettivi di investimento del fondo con particolare riguardo a:
 - 1) caratteristiche e destinazione d'uso degli immobili;
 - 2) specifici fattori di rischio (ad es., in relazione alla tipologia di beni immobili, all'ambito geografico di ubicazione delle attività del fondo, al *rating* degli strumenti finanziari rivenienti da operazioni di cartolarizzazione, ecc.);
 - 3) ambito di attività delle società immobiliari partecipate;

- e) breve descrizione dell'attività di gestione e amministrazione dei beni immobili;⁽⁹⁾
- f) destinazione dei proventi (nel caso di fondi a distribuzione, rinviare alle norme regolamentari in tema di criteri di determinazione e modalità di distribuzione dei proventi stessi).

Rinviare alla normativa concernente i limiti e i divieti posti dalla normativa vigente nell'attività di investimento del fondo immobiliare chiuso ed indicare, in sintesi, i limiti e i divieti assunti su base volontaria dalla SGR nella scelta degli investimenti.

Inserire l'avvertenza: «*Le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere sono contenute nella relazione degli amministratori all'interno del rendiconto annuale*».

6. Valore complessivo del patrimonio del fondo

Indicare che i criteri di valutazione delle attività del fondo sono riportati nella nota integrativa del rendiconto del fondo. Specificare, inoltre, che in apposite schede informative della nota integrativa del rendiconto del fondo sono fornite indicazioni dettagliate su beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate.

Specificare che i beni conferiti al fondo sono sottoposti a procedure di stima da parte di esperti indipendenti e alla valutazione da parte di un intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica d'investimento del fondo; precisare inoltre che, ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del fondo, della cessione degli immobili, della redazione del rendiconto e della relazione semestrale, è obbligatoria la valutazione da parte degli esperti indipendenti dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di investimento del patrimonio del fondo.

Rinviare per ulteriori informazioni alle specifiche disposizioni del Regolamento di gestione.

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

7. Oneri a carico del sottoscrittore e del fondo⁽¹⁰⁾

7.1 Oneri a carico del sottoscrittore

Indicare gli oneri a carico del sottoscrittore.

7.2 Oneri a carico del fondo

Indicare gli oneri a carico del fondo connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione [e/o quotazione] del fondo, con particolare riguardo alla commissione di gestione e alle relative modalità di determinazione⁽¹¹⁾, nonché ai servizi resi dalla banca depositaria, dalla società di revisione incaricata, dagli esperti indipendenti e, se del caso, dall'intermediario finanziario di cui al par. 27.

Indicare, ove possibile, gli altri oneri a carico del fondo (ad es., oneri di *property management*, *project management*, *agency*, ecc.).

8. Agevolazioni finanziarie (eventuale)

Indicare se sono previste agevolazioni finanziarie connesse alla partecipazione al fondo, precisandone la misura massima applicabile e i destinatari cui le stesse sono riservate.

9. Regime fiscale

Indicare, in sintesi, il regime di tassazione del fondo.

Indicare, in sintesi, il regime fiscale vigente con riguardo alle partecipazioni al fondo.

Riportare sinteticamente il trattamento fiscale delle quote di partecipazione al fondo in caso di donazione e successione.

Riportare in sintesi il regime fiscale degli apporti ai fini delle imposte dirette e indirette.

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

10. Partecipazione al fondo

Indicare le modalità di partecipazione al fondo.

Indicare le caratteristiche delle quote, anche con riferimento alla disciplina concernente la dematerializzazione degli strumenti finanziari di cui al D.Lgs. n. 213 del 1998.

Indicare la natura dei diritti che la quota rappresenta.

11. Modalità di acquisto delle quote

Indicare che l'ammontare minimo e il periodo valido per la sottoscrizione delle quote sono riportati nel par. 1 della Parte II.

Descrivere le modalità di acquisto delle quote del fondo, ad eccezione di quelle eventualmente indicate al par. 13, facendo espresso rinvio al modulo di sottoscrizione quale unico mezzo di adesione al fondo. Evidenziare i casi in cui si applica la sospensiva di sette giorni di cui all'art. 30, comma 6, del D.Lgs. n. 58 del 1998.

Indicare che il versamento di denaro/conferimento di beni relativo alle quote acquistate dovrà essere effettuato nel periodo, riportato nel par. 1 della Parte II, successivo alla sottoscrizione; rinviare al modulo di sottoscrizione per le relative modalità. Indicare, ove previsto dal Regolamento di gestione, la possibilità per la SGR di avvalersi di procedure di recupero nell'ipotesi in cui risulti insoluto il mezzo di pagamento ovvero il sottoscrittore non adempia al termine del periodo di richiamo degli impegni; rinviare alla specifica disposizione del Regolamento di gestione.

Nel caso di fondi immobiliari di cui all'art. 14-*bis* della Legge n. 86/1994, indicare le forme di garanzia che la SGR ha stabilito di richiedere agli interessati all'acquisto delle quote offerte per il buon esito dell'impegno assunto.

Indicare le modalità dell'eventuale riparto in presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote; rinviare alla specifica norma regolamentare per ulteriori informazioni.

Inserire riferimenti alla possibilità di recesso per il sottoscrittore qualora, alla chiusura delle sottoscrizioni, la SGR abbia provveduto al ridimensionamento del fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. Rinviare alle specifiche norme regolamentari per l'individuazione dei casi in cui può ricorrersi al ridimensionamento e per le modalità e i termini di esercizio del diritto di recesso.

Inserire riferimenti alla possibilità per la SGR di aumentare il patrimonio del fondo nel caso in cui lo stesso sia stato sottoscritto in misura superiore all'offerta; rinviare alla specifica disposizione del Regolamento di gestione.

Inserire riferimenti alla possibilità che la SGR, alla chiusura della sottoscrizione relativa alla prima emissione, decida di procedere alla liberazione dei sottoscrittori dagli impegni; rinviare alla specifica norma regolamentare per la determinazione delle relative modalità di attuazione.

Indicare le modalità di invio, i termini e il contenuto della lettera di conferma.

12. Modalità e termini di rimborso delle quote

Indicare sinteticamente il diritto del partecipante di ottenere il rimborso delle quote alla scadenza del fondo ovvero anticipatamente (del tutto o in parte). Rinviare al successivo par. 14 per le eventuali specifiche informazioni sulle modalità, criteri e termini di effettuazione dei rimborsi anticipati in coincidenza delle emissioni successive di quote.

Riportare in sintesi le modalità di richiesta, i termini di valorizzazione e di effettuazione del rimborso (finale e parziale), rinviando per gli eventuali oneri al par. 7.1. Rinvio alla norma regolamentare per specifiche informazioni.

Indicare che la SGR, ove non abbia completato lo smobilizzo del patrimonio entro il termine di durata del fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un ulteriore periodo per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote.

Specificare che le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del fondo.

Indicare i mezzi di comunicazione previsti nel Regolamento di gestione attraverso i quali sono resi noti le modalità e i termini di espletamento delle procedure dei predetti rimborsi e dell'eventuale proroga della durata del fondo; rinviare al par. 18 per l'informativa resa ai partecipanti.

13. Operazioni di sottoscrizione/rimborso mediante tecniche di comunicazione a distanza (eventuale)

Descrivere sinteticamente le modalità di utilizzo delle tecniche di comunicazione a distanza ai fini delle sottoscrizioni/rimborsi di quote.

14. Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote (eventuale)

Nel caso in cui il Regolamento del fondo preveda più emissioni di quote, indicare che non si può dar luogo a nuove emissioni prima che sia stato effettuato il richiamo di tutti gli impegni relativi ad emissioni precedenti. Descrivere le modalità operative e i termini di effettuazione delle emissioni successive anche in relazione alle modalità di

effettuazione degli eventuali contestuali rimborsi anticipati. Indicare, in particolare, i criteri in base ai quali vengono soddisfatte le richieste nel caso di domande di rimborso eccedenti quelle di sottoscrizione e i criteri di determinazione del valore della quota.

Rinviare al par. 7.1 per gli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al fondo.

Indicare i mezzi di comunicazione previsti nel Regolamento di gestione, attraverso i quali vengono rese noti le modalità e i termini di espletamento delle procedure di emissione successiva/rimborso anticipato di quote; rinviare al par. 18 per l'informativa resa ai partecipanti al fondo.

Rinviare alle specifiche disposizioni del Regolamento di gestione e alla Parte II del Prospetto informativo per ulteriori informazioni.

E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

15. Valorizzazione dell'investimento

Indicare i criteri di calcolo del valore unitario della quota, i casi di sospensione temporanea del calcolo e/o della pubblicazione del medesimo valore.

Indicare i quotidiani/altre fonti sui quali viene pubblicato il valore unitario della quota, la periodicità e il giorno di pubblicazione.

16. Quotazione del fondo

Inserire indicazioni circa l'eventuale obbligo di richiedere, nel periodo indicato dalla normativa vigente, la quotazione ufficiale dei certificati rappresentativi delle quote.

Inserire riferimenti sulla circostanza che la quotazione è subordinata all'espletamento di una istruttoria da parte della società di gestione del mercato.⁽¹²⁾

Specificare che, a quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del fondo, o il rimborso anticipato se previsto, potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato, evidenziando che il valore della quota negoziata sul mercato regolamentato differisce dal relativo NAV.

Inserire riferimenti alla circostanza che, a seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del fondo stesso secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob e a trasmettere alla società di gestione del mercato un apposito comunicato concernente i documenti e le informazioni previste dall'art. 3, comma 5-bis, D.M. n. 228/99.

Indicare che, nel caso di quotazione, le relative informazioni specifiche saranno riportate nel par. 3 della Parte II del presente Prospetto.

17. Informativa ai partecipanti

Indicare che la SGR provvede a mettere a disposizione dei partecipanti le relazioni di stima redatte ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, lett. c), D.M. n. 228 del 1999 e, anche per estratto, tali relazioni, gli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni, dei soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza, le indicazioni sugli eventuali prestiti stipulati per il finanziamento dei rimborsi anticipati, le informazioni sul gruppo di appartenenza dell'intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti. Inserire un rinvio alle specifiche disposizioni del Regolamento di gestione per ulteriori informazioni, anche concernenti la pubblicazione dell'avviso di avvenuta messa a disposizione dei predetti documenti e informazioni. Indicare le ulteriori forme di pubblicità previste dalla SGR per la diffusione di tali documenti e informazioni e l'ulteriore documentazione che in base al Regolamento di gestione deve essere resa pubblica e disponibile.

Indicare i luoghi e le modalità di diffusione da parte della SGR dei prospetti periodici del fondo previsti dall'art. 62, comma 4, lettera a), del Regolamento Consob n. 11522/98.

Indicare che il partecipante può anche richiedere il Prospetto riassuntivo della situazione delle quote detenute, ove non dematerializzate, nei casi previsti dall'art. 62, comma 4, lettera b), del Regolamento Consob n. 11522/98.

18. Ulteriore informativa disponibile

Indicare la facoltà, riconosciuta agli investitori interessati, di richiedere l'invio, anche a domicilio, dei seguenti ulteriori documenti:

a) Regolamento di gestione del fondo;

b) ultimi documenti contabili redatti (rendiconto e relazione semestrale, se successiva).

Riportare i relativi eventuali oneri di spedizione.

Specificare le modalità di richiesta e i termini di invio della documentazione sopra indicata.

Precisare che i documenti contabili del fondo sono altresì disponibili presso la società di gestione e presso la banca depositaria e le succursali della medesima come previsto nel Regolamento di gestione del fondo.

Specificare che la SGR può inviare la documentazione informativa, ove richiesto dall'investitore, anche in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza, purché le caratteristiche di queste ultime siano con ciò compatibili e consentano al destinatario dei documenti di acquisirne la disponibilità su supporto duraturo.

19. Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o di invio della documentazione a disposizione

Indicare il recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione a disposizione.

Inserire, se esistenti, anche l'indirizzo di posta elettronica a cui è possibile rivolgersi e il sito *internet* a disposizione dell'investitore per eventuali consultazioni.

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

20. Società di gestione del risparmio

Indicare: a) la denominazione e la forma giuridica; b) la sede sociale nonché quella amministrativa principale, se diversa; c) la durata; d) il capitale sociale sottoscritto e versato; e) gli azionisti che, secondo le risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a disposizione della società, detengono una percentuale del capitale superiore al 5%; f) le persone fisiche o giuridiche, se note, che, direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente, esercitano o possono esercitare un controllo sulla società e la frazione di capitale detenuta che dà diritto di voto; g) le generalità, le funzioni e la scadenza dalla carica dei componenti gli organi amministrativi, dando evidenza dei consiglieri c.d. "indipendenti" e delle altre eventuali cariche ricoperte presso società del gruppo di appartenenza della SGR; h) le generalità, le funzioni e la scadenza dalla carica dei componenti gli organi di controllo; i) le generalità dell'organo direttivo; j) i dati afferenti la qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi e dell'organo direttivo; k) le generalità, i dati relativi alla qualificazione ed alla esperienza professionale dell'eventuale soggetto o dei componenti dell'eventuale organo che, sia pure nel quadro dell'attribuzione in via generale delle responsabilità gestorie al consiglio di amministrazione, attende alle scelte effettive di investimento; l) gli altri fondi immobiliari gestiti; m) le funzioni aziendali affidate a terzi in *outsourcing*; n) l'eventuale circostanza che la SGR gestisce fondi mobiliari di tipo aperto, di tipo chiuso e fondi pensione; o) precisare se la SGR aderisce a protocolli di autonomia promossi dalle Associazioni di categoria.

21. Deleghe di gestione (eventuale)

Indicare con riguardo al soggetto delegato: a) la denominazione e la forma giuridica; b) l'oggetto della delega; c) le persone fisiche o giuridiche che, direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente, esercitano o possono esercitare un controllo sulla società; d) le generalità e dati relativi alla qualificazione ed esperienza professionale dei componenti l'organo amministrativo nonché dell'eventuale soggetto, o dei componenti dell'eventuale organo che, sia pure nel quadro dell'attribuzione in via generale delle responsabilità gestorie al consiglio di amministrazione, attende alle scelte effettive di investimento.

22. Offerente (eventuale)

Indicare, con riferimento al soggetto offerente, se diverso dalla Società di gestione del risparmio, le generalità ovvero la denominazione, la forma giuridica e la sede; il capitale sociale, i soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale e le persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo; gli organi sociali; il luogo di consultazione dei documenti contabili.

23. Soggetti che procedono al collocamento ⁽¹³⁾

Indicare la denominazione e la forma giuridica dei soggetti collocatori, raggruppati per categorie omogenee, nonché le modalità attraverso le quali operano.

24. Banca depositaria

Indicare: a) la denominazione e la forma giuridica; b) la sede legale e quella amministrativa principale, se diversa; c) la sede presso cui sono espletate le funzioni di banca depositaria.

25. Società incaricata della revisione

Indicare, con riguardo sia al fondo che alla SGR, le seguenti informazioni sulla società di revisione: a) denominazione e forma giuridica; b) estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico; c) durata dell'incarico.

26. Esperti indipendenti

Indicare: a) le generalità ovvero la denominazione, la forma giuridica e la sede; b) la qualificazione ed esperienza professionale degli esperti indipendenti; c) gli estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico.

27. Intermediario Finanziario (eventuale)

Indicare: a) la denominazione e la forma giuridica; b) la sede legale e quella amministrativa principale, se diversa; c) gli estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico; d) l'oggetto dell'incarico; e) la durata dell'incarico.

[28. Specialist

Indicare la denominazione, la forma giuridica e la sede sociale. Illustrare, in sintesi, il ruolo degli operatori specialisti rinviando a quanto previsto dal regolamento del mercato di quotazione.

29. Sponsor

Indicare la denominazione, la forma giuridica e la sede sociale. Illustrare, in sintesi, il ruolo dello *sponsor* rinviando a quanto previsto dal regolamento del mercato di quotazione.]

30. Altri soggetti (eventuale)

Indicare la denominazione, la forma giuridica e la sede sociale. Illustrare, in sintesi, il ruolo svolto.

31. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

Descrivere i rapporti tra la SGR, gli altri soggetti che intervengono nell'operazione e i rispettivi Gruppi di appartenenza.

Indicare la possibilità, prevista dal Regolamento di gestione, di effettuare operazioni con i soci della società di gestione del fondo immobiliare ovvero con i soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi ovvero con le società facenti parte del gruppo rilevante della società di gestione. Nel caso di fondi costituiti con apporto di beni ai sensi dell'art. 12-bis, del D.M. n. 228/99, indicare le cautele previste nel comma 4 di tale disposizione che devono essere osservate. Rinvia alla specifica norma del Regolamento di gestione del fondo.

Con riferimento alle situazioni di conflitto di interessi potenzialmente idonee a condizionare le decisioni d'investimento, indicare le procedure e i criteri utilizzati per l'individuazione preventiva delle specifiche situazioni di conflitto; le modalità e la frequenza dei controlli circa l'insorgenza di tali situazioni e, in particolare le procedure di monitoraggio dei rapporti con società del gruppo di appartenenza della SGR; le modalità di gestione delle situazioni conflittuali rilevate anche con riferimento alle procedure di *signalling* agli organi decisionali.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ ⁽¹⁴⁾

«La Società di gestione del risparmio si assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto informativo».

IL RAPPRESENTANTE LEGALE ⁽¹⁵⁾

(generalità e firma autografa)

MODULO DI ADESIONE

Nel modulo di adesione vanno riportati gli elementi che, a termini del Regolamento di gestione, devono essere indicati nello stesso.

Nel modulo di adesione, inoltre, occorre indicare:

- a) la dicitura che il modulo è parte integrante e necessaria del Prospetto informativo;

- b) l'obbligo di consegna del Prospetto informativo, nell'ambito delle operazioni di adesione;
- c) in grassetto, la facoltà per il sottoscrittore di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 30, comma 6, del D.Lgs. n. 58 del 1998;
- d) i mezzi di pagamento previsti e i relativi giorni di valuta.

PARTE II - INFORMAZIONI SPECIFICHE SULLA SOLLECITAZIONE [E/O QUOTAZIONE], COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO

Inserire, in prima pagina, la seguente intestazione:

«Prospetto informativo relativo all'offerta pubblica [e/o quotazione ufficiale] di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso...».

«Parte II – Informazioni specifiche sulla sollecitazione [e/o sulla quotazione], composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del fondo».

Inserire le seguenti frasi:

«L'Offerta di cui al presente Prospetto è valida per il periodo dal ... al ... ».⁽¹⁶⁾

«La presente Parte II è stata depositata presso la Consob in data ...».⁽¹⁷⁾

A) INFORMAZIONI SU SOLLECITAZIONE [E/O QUOTAZIONE] ED EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE

1. Informazioni specifiche sulla sollecitazione

Indicare l'ammontare del fondo e dell'apporto, il numero delle quote e il relativo valore nominale.

Indicare l'ammontare minimo e il periodo valido per la sottoscrizione delle quote.

Indicare il periodo durante il quale dovrà essere effettuato il versamento/conferimento di beni relativo alle quote sottoscritte.

2. Informazioni sulle emissioni successive/rimborsi anticipati di quote (eventuale)

Inserire le seguenti informazioni sulle emissioni/rimborsi di quote già effettuate:

- a) numero e valore delle quote emesse/rimborsate;
- b) ammontare del patrimonio del fondo per effetto delle emissioni/rimborsi effettuati;
- c) modalità di pagamento tradizionali e/o mediante conferimento di beni (nel caso di conferimenti in conflitto d'interessi, rinviare al par. 5 per informazioni specifiche);
- d) ammontare in misura assoluta e in percentuale rispetto al valore del fondo, forme tecniche e modalità di estinzione dei prestiti assunti per far fronte ai rimborsi anticipati.

Per le quote emesse a fronte di operazioni di sottoscrizione mediante conferimento di beni in conflitto di interessi, indicare l'ammontare e il valore delle quote nonché le modalità e il periodo di tempo, a decorrere dalla data del conferimento, durante il quale i detentori delle quote si impegnano a rispettare l'obbligo di *lock in* previsto dall'art. 12-bis, comma 4, D.M. 228/99.⁽¹⁸⁾

Indicare le modalità e i termini per le emissioni successive di quote precisando i rapporti con gli eventuali rimborsi anticipati da svolgere contestualmente.

3. Informazioni sulla quotazione (eventuale)

Specificare gli estremi del provvedimento con cui è stata disposta la quotazione degli strumenti finanziari ed è stata fissata la data di inizio delle negoziazioni, indicando tale data.

Indicare: a) i dati riguardanti il classamento delle quote al momento dell'ammissione a quotazione in percentuale del patrimonio sottoscritto, distinguendo tra investitori istituzionali (nominativamente indicati) e persone fisiche (numero); b) il mercato di negoziazione delle quote; c) le modalità di negoziazione delle quote.

Evidenziare eventuali rilievi o giudizi negativi espressi dalla società di revisione sul bilancio di esercizio della SGR o sul rendiconto del fondo e fornire menzione dei contenuti dei citati rilievi.

B) INFORMAZIONI SUL FONDO

4. *Composizione del patrimonio del fondo e indirizzi gestionali*

Indicare la ripartizione percentuale del patrimonio del fondo tra ciascuno dei soggetti apportanti i beni distinguendo tra apporti in natura e conferimenti di liquidità.

Fornire una descrizione del patrimonio immobiliare⁽¹⁹⁾ che comprenda, relativamente ai singoli beni immobili e diritti reali immobiliari detenuti direttamente dal fondo o per il tramite di società immobiliari controllate:

- a) la data di costruzione;
 - b) le caratteristiche dell'immobile e la tipologia del diritto reale;
 - c) lo stato giuridico ed urbanistico, con particolare riferimento alla conformità agli atti abilitativi, ai dati catastali e all'agibilità;
 - d) l'ubicazione;
 - e) la superficie o, se più significativa, la volumetria;
 - f) la destinazione d'uso degli immobili;
 - g) i costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi tre anni;
- e relativamente alle partecipazioni in società immobiliari:
- h) la denominazione e la sede sociale della società partecipata;
 - i) il settore di attività;
 - j) la frazione di capitale detenuta;
 - k) il capitale sottoscritto;
 - l) l'assetto proprietario;
 - m) le riserve;
 - n) risultati economici dell'ultimo esercizio provenienti dalle attività ordinarie, dopo la tassazione;
 - o) il valore al quale l'emittente contabilizza le azioni o le quote detenute;
 - p) l'importo ancora da liberare su dette azioni o quote;
 - q) l'ammontare dei dividendi percepiti nell'ultimo esercizio sulle azioni o quote detenute;
 - r) il valore contabile degli immobili;
 - s) l'importo delle disponibilità/indebitamento finanziario netto;
- relativamente agli strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare:
- t) la denominazione e la sede sociale del soggetto emittente lo strumento finanziario;
 - u) il capitale sociale;
 - v) l'assetto proprietario;
 - w) risultati economici dell'ultimo esercizio;
 - x) *rating* dello strumento finanziario, ove esistente;
 - y) caratteristiche essenziali dei beni/diritti cartolarizzati e del soggetto cedente.

Indicare, per ciascuno dei beni descritti, il relativo valore di acquisto/conferimento e il relativo costo storico.

Per quanto attiene agli immobili in locazione fornire informazioni idonee a consentire una valutazione della relativa redditività, anche su base storica per i precedenti tre anni, con particolare riguardo a:

- 1) tasso di occupazione degli immobili;

- 2) importo dei canoni su base annuale;
- 3) variazioni dei canoni di locazione previste contrattualmente;
- 4) qualità dei soggetti locatari;
- 5) tipologie e scadenze dei contratti di locazione;
- 6) se l'immobile è stato in precedenza sfritto e per quanto tempo lo è stato (ove disponibili).

Ove la società di gestione abbia già pubblicato una relazione semestrale ovvero un rendiconto del fondo, inserire un rinvio anche a tale documentazione, riportata in appendice al Prospetto, per quanto attiene all'elenco degli investimenti detenuti dal fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari nonché alla tavola sulla distribuzione del valore corrente degli immobili per classi di valore contenuti nel più recente dei citati documenti.

Fornire informazioni su debiti finanziari e altre passività del fondo, indicando la finalità e la struttura dei prestiti accessi a favore del fondo, la misura del prestito e relativo onere a carico del fondo, i soggetti finanziatori, le forme tecniche del finanziamento, le garanzie rilasciate e le modalità di estinzione, avendo presente i connessi vincoli gestionali (coerenza con il programma di attività). Indicare la stima dell'importo di competenza di ciascun esercizio dei pagamenti per capitale ed interessi per l'estinzione del finanziamento.

Con riferimento al periodo intercorrente tra la data cui si riferisce il più recente documento contabile e quella di redazione della presente Parte II, inserire indicazioni dettagliate su:

- a) operazioni di investimento e disinvestimento di immobili, di diritti reali immobiliari e di partecipazioni immobiliari, e assunzione di prestiti,
- b) ogni fatto di rilievo intervenuto suscettibile di influenzare significativamente il valore ovvero la composizione del fondo.

Evidenziare gli effetti che tali operazioni e/o fatti hanno sulla composizione e sul valore del fondo, nonché gli eventuali altri effetti economici e patrimoniali.

Qualora tali operazioni e/o fatti siano suscettibili di influenzare significativamente il valore ovvero la composizione del fondo, dovrà essere inserito un prospetto contabile aggiornato avente almeno il medesimo contenuto della relazione semestrale.

Inserire informazioni sullo stato di avanzamento e sui contenuti strategici dei progetti di utilizzo - anche se non ancora approvati dalla conferenza dei servizi - degli immobili e dei diritti apportati al fondo, evidenziando i programmi di valorizzazione dei beni e le risorse disponibili a tale scopo.⁽²⁰⁾

Con riferimento ai fondi a prevalente apporto pubblico, indicare l'avvenuta messa a disposizione del pubblico, nei medesimi luoghi ove è disponibile il Prospetto, del certificato attestante l'avvenuta approvazione dei progetti di utilizzo dei beni e dei diritti da parte della conferenza di servizi prevista dall'articolo 14-bis, comma 2, della Legge n. 86/1994.

Elencare i rischi specifici connessi agli investimenti del fondo (ad es., rischi inerenti al profilo reddituale dei beni in cui investe il fondo, alla tipologia dei beni stessi, all'ambito geografico di ubicazione delle attività del fondo, all'eventuale utilizzo della leva finanziaria, ecc.).

Inserire indicazioni sull'esistenza e sullo stato di eventuali procedimenti giudiziari o arbitrali che possano avere, o abbiano avuto di recente, effetti rilevanti sull'attività del fondo.

Fornire una descrizione sintetica delle caratteristiche del/i segmento/i del mercato immobiliare in cui opera il fondo. Al riguardo, evidenziare e commentare brevemente i principali fattori macro-economici che possono condizionare l'attività del fondo, fornendo indicazioni aggiornate sull'andamento di tali variabili.

5. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

Inserire informazioni sulle operazioni effettuate dal fondo immobiliare ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, D.M. n. 228/99, avendo particolare riguardo a:

- a) tipologia delle controparti (soci della società di gestione ovvero società facenti parte del gruppo rilevante della stessa);
- b) data e modalità dell'operazione;
- c) beni ceduti/conferiti/acquistati e relativo valore di cessione/conferimento/acquisto a confronto con il valore di acquisto/vendita;

- d) cautele richieste dalla vigente normativa che sono state al riguardo osservate;
- e) incidenza percentuale delle citate operazioni rispetto al valore del fondo, al fine del rispetto dei limiti previsti dall'art. 12-bis, comma 4, D.M. n. 228/99 ⁽²¹⁾.

Inserire indicazioni sugli eventuali interessi dei dirigenti e degli amministratori della SGR nell'attività del fondo e riportare le indicazioni, richieste dall'art. 49 del Regolamento Consob n. 11522/98, con riferimento ai rapporti con i soggetti con i quali esista una situazione di conflitto di interessi.

Fornire informazioni sugli investimenti/disinvestimenti effettuati con soggetti in rapporto di finanziamento o d'affari in essere al momento dell'effettuazione dell'operazione.

Fornire informazioni sugli investimenti/disinvestimenti effettuati congiuntamente a fondi della medesima società di gestione o di altre società del gruppo di appartenenza della SGR o comunque ad essa collegate, anche da rapporti di affari, nonché effettuati con altre società del gruppo di appartenenza della SGR o comunque ad essa collegate, anche da rapporti di affari.

6. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del fondo

Inserire informazioni sintetiche sulle decisioni assunte dagli organi del fondo immobiliare ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis, D.Lgs. n. 58 del 1998 e successive disposizioni attuative.

C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI)

7. Dati storici sull'andamento del fondo

Riportare la denominazione del fondo.

Illustrare con un grafico lineare l'andamento del valore della quota del fondo nel corso degli anni solari antecedenti la eventuale riapertura delle sottoscrizioni ⁽²²⁾. Evidenziare le eventuali distribuzioni dei proventi effettuate nel corso degli anni indicati.

Riportare, su base annua, il rendimento medio annuo composto (calcolato in base al NAV) nel corso degli ultimi 2 e 5 anni solari. ⁽²³⁾

Inserire la seguente avvertenza: «*I dati illustrati sono frutto di stime economiche effettuate da esperti valutatori indipendenti. Il diritto al rimborso potrà essere esercitato solo alla/e scadenza/e e alle condizioni predeterminate nel Regolamento di gestione del fondo*».

Riportare altresì i seguenti dati: a) data di avvio del fondo e periodo previsto di durata dello stesso; b) periodo di collocamento; c) patrimonio netto; d) ultimo valore della quota; (e) prezzo minimo e massimo e prezzo medio delle quote nell'ultimo mese di negoziazione in borsa).

8. Costi del fondo

Riportare il rapporto percentuale riferito, almeno, a ciascun anno solare dell'ultimo triennio, fra il totale degli oneri posti a carico del fondo e il patrimonio medio dello stesso. Evidenziare altresì che la quantificazione degli oneri fornita non tiene conto di quelli gravanti direttamente sul sottoscrittore, da pagare al momento della sottoscrizione e del rimborso.

[APPENDICI

Appendice A: Rendiconto annuale del fondo relativo all'ultimo esercizio e, se più recente, relazione semestrale del fondo relativa all'ultimo semestre ⁽²⁴⁾

Appendice B: Relazione di certificazione della società di revisione al rendiconto annuale/relazione semestrale del fondo]

NOTE:

¹ Nel caso di sollecitazioni finalizzate alla quotazione o di quotazione, il Prospetto subirà gli adattamenti necessari in relazione alla fattispecie concreta; saranno riportate le indicazioni previste tra parentesi [] e le informazioni nel prosieguo riportate.

² Nell'ipotesi in cui la società promotrice sia diversa dalla SGR che svolge l'attività di "gestore" ovvero nei casi in cui l'offerta abbia ad oggetto quote dei fondi di diritto estero non armonizzati, di cui all'articolo 42, comma 5, del Testo Unico, lo schema di Prospetto subirà gli adattamenti necessari in rapporto alla fattispecie concreta. Nell'ipotesi in cui si verifichino le circostanze di cui

all'articolo 14-bis, commi 13, 14, 15, 16 e 17, della legge n. 86/94, e successive modifiche ed integrazioni, il presente Prospetto subirà gli opportuni adattamenti.

³ Il Prospetto deve essere redatto in modo chiaro e comprensibile, affinché l'investitore sia in grado di assumere una consapevole decisione d'investimento. A tal fine, è importante che il Prospetto consti di un limitato numero di pagine, di agevole lettura (utilizzare un carattere di stampa non inferiore a 11) e numerate. Le Parti I e II dovranno essere numerate riportando il numero totale delle pagine componenti ciascuna di esse (ad esempio, pagina 1 di 10, pagina 2 di 10, ecc.). Le indicazioni riportate tra parentesi () sono eventuali.

⁴ Nel caso di sollecitazioni finalizzate alla quotazione o di quotazione tale frase dovrà essere così sostituita: «*Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data di deposito del presente Prospetto e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato al Prospetto stesso*».

⁵ Tale frase non dovrà essere riportata nel caso in cui il presente schema venga utilizzato per la redazione del Prospetto di sola quotazione. Nel caso in cui il presente schema venga utilizzato per la redazione di un Prospetto di sollecitazione e/o quotazione delle quote di un fondo e, entro dodici mesi dalla pubblicazione di tale Prospetto, si prevede di effettuare sollecitazioni relative a nuove emissioni di quote del medesimo fondo, nella Parte I dovrà essere riportata la seguente frase: «*L'Offerta di cui al presente Prospetto è valida per il periodo indicato nella Parte II*».

⁶ Nel caso in cui il presente schema venga utilizzato per la redazione di un Prospetto di sollecitazione e/o quotazione delle quote di un fondo ed, entro dodici mesi dalla pubblicazione di tale Prospetto, si prevede di effettuare sollecitazioni relative a nuove emissioni di quote del medesimo fondo, nella Parte I dovrà essere riportata la seguente frase: «*La Parte I del presente Prospetto è stata depositata presso la Consob in data ...*».

⁷ Tale rinvio non deve essere effettuato nel caso di fondi immobiliari costituiti ai sensi dell'art. 14-bis, Legge n. 86/1994.

⁸ Precisare, ove previsto nel Regolamento di gestione, che il patrimonio del fondo può essere investito, in conformità della politica d'investimento, in beni conferiti a fronte della sottoscrizione delle quote offerte.

⁹ Nell'ambito di tale descrizione occorre altresì riportare i criteri in base ai quali sono selezionati i soggetti che svolgono le menzionate attività in *outsourcing*.

¹⁰ La rappresentazione degli oneri a carico del sottoscrittore e del fondo deve avere forma tabellare, precisando la tipologia, l'importo, il meccanismo di computo, la periodicità di addebito e le modalità di prelievo.

¹¹ Qualora l'ammontare della commissione di gestione sia parametrato alla variazione registrata da un predeterminato parametro di riferimento, indicare il parametro di riferimento, sintetizzando le indicazioni relative al meccanismo di calcolo.

¹² Tale informazione va riportata nel caso di sollecitazione finalizzata alla quotazione del fondo.

¹³ Tale paragrafo potrà subire i necessari adattamenti nel caso di sollecitazioni finalizzate alla quotazione.

¹⁴ La dichiarazione di responsabilità deve essere resa anche dall'offerente, se diverso dalla SGR.

¹⁵ Nel caso di quotazione devono essere riportate anche le generalità e la firma autografa del Presidente del Collegio Sindacale.

¹⁶ Tale frase non dovrà essere riportata nel caso in cui il presente schema venga utilizzato per la redazione del Prospetto di sola quotazione. L'indicazione del periodo di offerta varierà in occasione della pubblicazione della Parte II modificata per le sollecitazioni relative alle nuove emissioni di quote, da effettuare entro dodici mesi dalla pubblicazione dell'ultimo Prospetto di sollecitazione e/o quotazione.

¹⁷ La data di deposito non coinciderà con quella riportata nella Parte I in occasione della pubblicazione della Parte II modificata per le sollecitazioni relative alle nuove emissioni di quote, da effettuare entro dodici mesi dalla pubblicazione dell'ultimo Prospetto di sollecitazione e/o quotazione.

¹⁸ Tale indicazione non è richiesta nel caso di fondi immobiliari costituiti ai sensi dell'art. 14-bis, Legge n. 86/1994.

¹⁹ Ove non siano stati ancora pubblicati la relazione semestrale o il rendiconto annuale, la descrizione del patrimonio immobiliare del fondo deve essere fornita mediante schede tecniche.

²⁰ Tali informazioni devono essere riportate solo nel caso di fondi immobiliari di cui all'art. 14-bis, Legge n. 86/1994.

²¹ Le indicazioni sub d) ed e) non devono essere riportate nel caso di fondi di cui all'art. 14-bis, Legge n. 86/1994.

²² I dati storici devono essere riportati al netto degli oneri fiscali ovvero, se ciò non è possibile, occorre indicare con adeguata evidenza che sono al lordo degli oneri fiscali.

²³ Cfr. nota precedente. Il Tasso Interno di Rendimento (cd. T.I.R.) è utilizzato per illustrare l'andamento di fondi che nei periodi di riferimento abbiano effettuato emissioni successive/rimborsi anticipati di quote e/o che abbiano distribuito proventi in misura superiore al 2,5% del patrimonio.

²⁴ Qualora non sia stato redatto e pubblicato alcun documento contabile, andrà inserita una ricostruzione della situazione economica e patrimoniale relativa ad almeno un semestre pro-forma, alla quale sarà allegata la relazione della società di revisione contenente il giudizio sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione della medesima ricostruzione, sulla corretta

applicazione della metodologia utilizzata nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti relativi a tale documento.