

Soggetto Istitutore e Gestore



INVESTIRE  
IMMOBILIARE  
SGR

# Prospetto Informativo

**Offerta pubblica di quote  
del fondo comune di investimento  
immobiliare chiuso denominato.**

Fondo Immobiliare  
**Obelisco**

Responsabile del collocamento



BANCA FINNAT EURAMERICA

GRUPPO BANCA FINNAT

Collocatore

**Posteitaliane**

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.

**Il presente prospetto si compone dell'Indice, della Nota di sintesi, della Parte I (Fattori di rischio, caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione), della Parte II (Informazioni specifiche sulla sollecitazione, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del fondo) e del Modulo di Sottoscrizione.**

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

Il Regolamento di gestione del fondo è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

## INDICE

|   |     |
|---|-----|
| DEFINIZIONI.....  | II  |
| NOTA DI SINTESI .....   | III |
| PARTE I.....  | 1   |
| A) Informazioni Generali .....  | 2   |
| 1. La SGR ed il gruppo di appartenenza .....  | 2   |
| 2. Soggetti che partecipano all'operazione .....  | 2   |
| 3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso .....   | 3   |
| 4. Fattori di Rischio.....  | 6   |
| 5. Politica di gestione e limiti/divieti nell'attività di investimento .....  | 11  |
| 6. Valore complessivo del patrimonio del Fondo .....  | 12  |
| C) Informazioni Economiche (oneri, agevolazioni, regime fiscale).....   | 14  |
| 7. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo .....  | 14  |
| 8. Regime fiscale.....  | 16  |
| D) Informazioni su modalità di sottoscrizione, rimborso e liquidazione delle quote del Fondo  | 18  |
| 9. Partecipazione al Fondo .....  | 18  |
| 10. Modalità di sottoscrizione delle Quote .....  | 18  |
| 11. Modalità e termini di rimborso delle Quote.....   | 20  |
| 12. Sottoscrizione di Quote fuori sede .....  | 21  |
| E) Informazioni aggiuntive.....   | 22  |
| 13. Valorizzazione dell'investimento .....  | 22  |
| 14. Quotazione del Fondo .....  | 22  |
| 15. Informativa ai Partecipanti.....  | 22  |
| 16. Ulteriore informativa disponibile.....  | 23  |
| 17. Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o di invio della documentazione a disposizione..... | 23  |
| F) Informazioni sui soggetti che partecipano all'operazione, conflitti di interesse e rapporti con parti correlate .....                          | 24  |
| 18. SGR.....  | 24  |
| 19. Deleghe di Gestione .....   | 26  |
| 20. Soggetti che procedono al Collocamento.....   | 26  |
| 21. Banca Depositaria .....   | 27  |
| 22. Società incaricata della revisione .....  | 27  |
| 23. Esperti Indipendenti .....  | 27  |
| 24. Altri soggetti .....  | 27  |
| 25. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate .....   | 27  |
| Dichiarazione di responsabilità.....  | 28  |
| PARTE II .....  | 29  |
| A) Informazioni su sollecitazione, emissioni successive/rimborsi anticipati di quote e quotazione .....   | 30  |
| 1. Informazioni specifiche sulla sollecitazione .....   | 30  |
| 2. Informazioni sulla quotazione.....   | 30  |
| B) Informazioni sul Fondo.....  | 31  |
| 3. Composizione del patrimonio del Fondo ed indirizzi gestionali .....  | 31  |
| 4. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate .....  | 34  |
| C) Informazioni Economiche sul Fondo.....   | 36  |
| 5. Dati storici sull'andamento del Fondo .....  | 36  |
| 6. Costi del Fondo .....  | 36  |
| APPENDICI.....  | 37  |

## DEFINIZIONI

**Fondo:** il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Obelisco”.

**SGR:** Investire Immobiliare – Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede legale in Piazza del Gesù 49, Roma.

**Banca Depositaria:** Banca Intesa S.p.A., con sede legale in Piazza Paolo Ferrari 10, Milano.

**Collocamento:** Collocamento rivolto al pubblico indistinto in Italia nonché ad Investitori istituzionali.

**Responsabile del Collocamento:** Banca Finnat Euramerica SpA, con sede legale in piazza del Gesù 49, Roma.

**Collocatore Secondario:** Poste Italiane S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Europa n. 190.

**Esperti Indipendenti:** soggetti di elevato standing e professionalità che dovranno effettuare la valutazione degli immobili e delle partecipazioni di controllo in società immobiliari del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Obelisco”.

**Offerta:** offerta pubblica di sottoscrizione avente ad oggetto massime n. 100.000 quote del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Obelisco”

**Partecipanti:** i possessori di Quote del Fondo, in forza di sottoscrizione delle stesse o di successivo acquisto.

**Periodo di Offerta:** il periodo di tempo compreso tra il 15 settembre 2005 ed il 15 dicembre 2005.

**Prospetto Informativo:** il presente prospetto, composto dell’Indice, della Nota di sintesi, della Parte I (Fattori di rischio, caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all’operazione), della Parte II (Informazioni specifiche sulla sollecitazione, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del fondo) e del Modulo di Sottoscrizione.

**Quote:** le quote del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Obelisco, del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna, oggetto dell’Offerta.

**Regolamento:** regolamento di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Obelisco, autorizzato da Banca d’Italia, in data 3 agosto 2005;

**Società di Revisione:** KPMG S.p.A., con sede legale in Milano, via Vittor Pisani 25.

**TUF:** Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato.

**Superficie lorda :** mq del perimetro esterno della proprietà.

**Superficie commerciale:** superficie lorda escluse parti comuni e locali tecnici dell’immobile (parti non in uso esclusivo da parte del locatario).

**Superficie locabile ponderata:** superficie commerciale (al netto dei muri esterni) ponderata con un coefficiente, in base alla destinazione d’uso della superficie stessa.

**Costi di ristrutturazione stimati in due diligence:** gli immobili acquistati dal Fondo sono stati oggetto di una due diligence tecnica. Dalla due diligence sono emersi costi di ristrutturazione da sostenere da parte del fondo di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di acquisto dell’immobile.

**Costi di manutenzione straordinaria annui stimati dal valutatore:** costi di manutenzione stimati dal valutatore per il primo anno di gestione dell’immobile. Gli importi in questione, per gli anni successivi, sono pari a quelli indicati per il primo anno con un incremento pari all’inflazione stimata (2%).

*Prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento  
immobiliare chiuso denominato Obelisco*

## **NOTA DI SINTESI**

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

*Qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo Obelisco, fondo comune di investimento immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso, di cui alla presente offerta, deve fondarsi sulla lettura del Prospetto Informativo in tutte le sue parti.*

## **Fattori di rischio e principali caratteristiche del Fondo**

Il Fondo le cui Quote sono oggetto della presente offerta è un fondo comune di investimento immobiliare alimentato “per cassa”, mediante sottoscrizione in denaro delle Quote, denominato “Obelisco”. Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della società Investire Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. del 28 aprile 2005 ed ha una durata fissata fino al 31 dicembre del decimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni, salva la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d'Italia un ulteriore periodo pari, al massimo, a tre anni, al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti.

La SGR richiederà l'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato nel più breve tempo possibile. Ulteriori informazioni su tale circostanza sono contenute nel paragrafo 14 della Parte I del presente Prospetto.

Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle Quote saranno, in fase iniziale, impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto degli immobili indicati nella Parte II del Prospetto Informativo, in relazione ai quali la SGR, per conto del Fondo, ha stipulato apposito contratto preliminare di compravendita con l'attuale titolare degli stessi.

Il Fondo intende assumere prestiti nella misura indicata nella Parte I del presente Prospetto, rispettando i limiti previsti dalla normativa vigente, al fine di compiere ulteriori operazioni di investimento. Il Fondo non potrà effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con soci della SGR, ovvero con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi, ovvero con le società facenti parte del gruppo rilevante della stessa SGR o, in genere, con parti correlate alla stessa. Informazioni più dettagliate in ordine ai conflitti di interessi e ai rapporti con parti correlate sono contenute nella Parte I.

In linea generale, la partecipazione al Fondo comporta per l'investitore un grado di rischio medio-alto. In quanto fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la partecipazione al Fondo Obelisco implica, infatti, la necessità per l'investitore di immobilizzare le somme investite per un periodo di tempo medio-lungo e di poter richiedere il rimborso del proprio investimento solo alla scadenza del Fondo o, parzialmente, in occasione dei rimborsi a fronte di disinvestimenti, decisi dalla SGR, come meglio indicato nel paragrafo 3 della Parte I del presente Prospetto e ferma restando la possibilità di cedere le Quote sul mercato di quotazione del Fondo, completata la relativa procedura autorizzativa ed ottenuta l'ammissione allo stesso. Ulteriori elementi di rischio sono legati al possibile decremento del valore della Quota, che dipende dall'andamento del valore e della redditività dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Posto che tali beni sono, tipicamente, beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, secondo quanto specificato nella sezione B, paragrafo 5, della Parte I del presente Prospetto, gli elementi di rischio dell'investimento in oggetto sono connessi anche all'andamento del mercato immobiliare, nonché alla non agevole valutazione e liquidabilità dei suddetti beni. Informazioni in ordine ai rischi specifici derivanti dalla partecipazione al Fondo sono contenute sempre nel paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto.

### **Soggetti partecipanti all'operazione**

| <b>Soggetto</b>                  | <b>Ruolo ricoperto</b>            |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Investire Immobiliare SGR S.p.A. | Società di Gestione del Risparmio |
| Banca Finnat Euramerica S.p.A.   | Responsabile del Collocamento     |
| Poste Italiane S.p.A.            | Collocatore Secondario            |
| KPMG S.p.A.                      | Società di Revisione              |
| Banca Intesa S.p.A.              | Banca Depositaria                 |

Le informazioni sui ruoli svolti dai soggetti partecipanti all'operazione sono contenute nella sezione F della Parte I del presente Prospetto.

### Principali caratteristiche dell'offerta

| Caratteristica   | Dato  |
|--|---|
| Periodo di adesione                                      | dal 15/9/2005 al 15/12/2005   |
| Patrimonio del Fondo                                     | Euro 250.000.000,00   |
| Obiettivo minimo di raccolta                             | 60% <sup>1</sup>  |
| Valore nominale di ciascuna quota                        | Euro 2.500,00   |
| Ammontare minimo di sottoscrizione                       | Euro 2.500,00 (n. 1 Quota)  |
| Categorie di soggetti cui l'offerta è in parte riservata | L'offerta è indirizzata al pubblico indistinto; non è riservata, neppure in parte, a specifiche categorie di investitori. |

*1. Si rappresenta che, anche qualora la soglia del 60% delle sottoscrizioni venga superata, la SGR potrà decidere di non ridimensionare il Fondo e di non procedere, quindi, al richiamo degli impegni. Per ulteriori informazioni si rinvia al paragrafo 10.3, Parte I, del Prospetto Informativo.*

### Modalità di sottoscrizione e di partecipazione al Fondo

L'adesione al Fondo può avvenire esclusivamente attraverso la compilazione e a sottoscrizione dell'apposito modulo effettuate, alternativamente:

- presso la sede o le dipendenze della SGR, del Responsabile del Collocamento e del Collocatore Secondario;
- al domicilio dell'investitore o in altro luogo diverso da quelli di cui al primo alinea, tramite promotori finanziari appartenenti alla rete di vendita del Responsabile del Collocamento.

La sottoscrizione dell'apposito modulo di adesione comporta l'impegno irrevocabile dell'investitore ad effettuare il versamento del corrispettivo sottoscritto in denaro secondo le modalità indicate nel presente Prospetto. L'efficacia dei contratti di sottoscrizione di Quote conclusi fuori sede è sospesa per 7 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro questo termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza né spese né corrispettivo al promotore finanziario od al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Ciascun partecipante può inoltre cooperare alla formazione delle decisioni di maggiore rilievo per la vita del Fondo attraverso la partecipazione agli organi di *governance* del Fondo stesso e, in particolare, attraverso l'esercizio dei diritti di intervento e di voto nell'Assemblea dei Partecipanti. Le informazioni relative alle competenze e alle modalità di funzionamento dell'Assemblea e degli altri organi di *governance* sono contenute nel paragrafo 3 della Parte I del presente Prospetto e nel Regolamento di gestione del Fondo.

### Oneri

#### Oneri a carico del sottoscrittore

| Tipologia di costo              | Natura della spesa  | Ammontare   |
|---------------------------------|---|---|
| • Commissioni di sottoscrizione | • Compenso riconosciuto ai collocatori dai sottoscrittori a fronte del collocamento delle Quote | • 3 % da Regolamento del Fondo. I collocatori hanno rinunciato ad applicare la loro commissione |

**Oneri a carico del Fondo**

| <b>Tipologia di costo</b>   | <b>Natura della spesa</b>   | <b>Ammontare</b>   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commissione della SGR</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commissione di gestione (c.d. commissione fissa)</li> <li>• Commissione di performance (c.d. commissione variabile)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,65% su base annuale del valore complessivo delle attività del Fondo</li> <li>• Commissione di performance pari al 20 % del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compenso Banca Depositaria</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa vigente e per la custodia e l'amministrazione degli strumenti finanziari</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,033% su base annua, calcolata sul valore complessivo netto del Fondo</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compenso Esperti Indipendenti</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compenso per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da definire al momento della nomina degli stessi. I compensi saranno resi noti con le modalità e nei termini previsti.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compenso Società di Revisione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compenso per attività di revisione contabile prevista dal TUF</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da definire</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altre spese</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Provvigioni per intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali, connesse ai vari acquisti</li> <li>• Oneri connessi ad attività di accentrimento e dematerializzazione delle Quote del Fondo ed alla quotazione su un mercato regolamentato</li> <li>• Spese di pubblicazione del valore unitario delle Quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei proventi, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico</li> <li>• Gli oneri connessi ad eventuali prestiti assunti dal Fondo</li> <li>• Spese legali e giudiziarie nell'interesse del Fondo</li> <li>• Oneri fiscali</li> <li>• Contributo di Vigilanza dovuto alla Consob</li> <li>• Spese relative all'amministrazioni degli immobili del Fondo, compresi i compensi a soggetti esterni, cui è delegato lo svolgimento di tali attività</li> <li>• Premi per polizze assicurative sugli immobili, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui canoni di locazione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definite di volta in volta</li> <li>• Definiti di volta in volta</li> <li>• Definite di volta in volta</li> <li>• Definiti di volta in volta</li> <li>• Definite di volta in volta</li> <li>• Definiti di volta in volta</li> <li>• Definiti di volta in volta</li> <li>• Definiti di volta in volta</li> </ul> |

### **Informativa disponibile**

In conformità alla normativa vigente, la SGR, previa comunicazione alla Consob, mette tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la propria sede, il proprio sito internet ([www.investireimmobiliare.it](http://www.investireimmobiliare.it)) e la sede della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione, copia delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo nelle materie di propria competenza. Unitamente a tali deliberazioni sono messi altresì a disposizione del pubblico, nel sito internet della SGR, il prospetto informativo, i rendiconti periodici ed il Regolamento nella loro versione aggiornata.

Le informazioni oggetto di pubblicità sono altresì riportate nella parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa del rendiconto di gestione e nella Nota Illustrativa della relazione semestrale del Fondo. Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

Su richiesta del partecipante, la SGR può inviare la documentazione informativa anche in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza che consentano di acquisire la disponibilità dei documenti stessi su supporto duraturo (es: e-mail).

Per le modalità di messa a disposizione della documentazione elencata e per ulteriori informazioni in ordine all'informativa disponibile per il pubblico, si rinvia ai paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto.



*Prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento  
immobiliare chiuso denominato Obelisco*

## **PARTE I**

### **FATTORI DI RISCHIO, CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE**

*L'offerta di cui al presente prospetto è valida dal 15 settembre 2005 al 15 dicembre 2005.*

*I collocatori che raccolgono le domande di adesione fuori sede provvederanno alla raccolta di tali adesioni esclusivamente per il periodo dal 15 settembre 2005 al 15 dicembre 2005.*

***IL PRESENTE PROSPETTO È STATO DEPOSITATO PRESSO LA CONSOB IN DATA 12 SETTEMBRE 2005.***

## A) Informazioni Generali

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

“Investire Immobiliare - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.”, brevemente “Investire Immobiliare SGR” è stata costituita in data 4 febbraio 2002 ed ha sede legale a Roma, in Piazza del Gesù, 49. La SGR è stata iscritta all'apposito Albo delle Società di Gestione istituito presso la Banca d'Italia in data 9 maggio 2002 al n. 144.

La durata della SGR è stata fissata sino al 2050, l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno ed il capitale sociale, interamente versato, è di Euro 8,6 milioni.

La SGR fa parte del Gruppo Bancario “Banca Finnat”, iscritto all'albo dei gruppi bancari istituito presso la Banca d'Italia al n. 3087. E' sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Banca Finnat.

### 2. Soggetti che partecipano all'operazione

La tabella che segue riassume i soggetti che partecipano all'operazione ed i rispettivi ruoli.

**Tab. 1 – Soggetti che partecipano all'operazione**

| <b>Soggetto</b>                  | <b>Ruolo ricoperto</b>            |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Investire Immobiliare SGR S.p.A. | Società di Gestione del Risparmio |
| Banca Finnat Euramerica S.p.A.   | Responsabile del Collocamento     |
| Poste Italiane S.p.A.            | Collocatore Secondario            |
| KPMG S.p.A.                      | Società di Revisione              |
| Banca Intesa S.p.A.              | Banca Depositaria                 |

#### 2.1 La SGR

La SGR provvede alla gestione del Fondo, nell'interesse comune dei Partecipanti e nel rispetto delle prescrizioni poste dalla legge, dalle Autorità di Vigilanza e dal Regolamento.

Nell'esercizio di tale attività la SGR può procedere alla compravendita, all'alienazione ed alla gestione di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione d'ogni attività diretta di costruzione; la SGR può altresì procedere all'acquisto di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari quotate e non quotate.

La SGR esercita inoltre i diritti inerenti alle attività detenute dal fondo e, nell'osservanza dei limiti ed alle condizioni stabilite dalla vigente normativa e dal Regolamento di gestione del Fondo, può investire la liquidità del Fondo in strumenti finanziari.

#### 2.2 Banca Depositaria

La Banca Depositaria, nell'esercizio delle proprie funzioni, (i) custodisce gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide del fondo; (ii) accerta la legittimità delle operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, la correttezza del calcolo del loro valore e della destinazione dei redditi del fondo; accerta che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso; esegue le disposizioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al Regolamento di gestione del Fondo ed alle istruzioni delle Autorità di Vigilanza.

Nell'esercizio delle rispettive funzioni la SGR e la Banca Depositaria agiscono in modo indipendente e nell'interesse comune dei Partecipanti, rispondendo di ogni pregiudizio derivante dall'inadempimento dei propri obblighi.

### **2.3 Soggetti che procedono al collocamento**

L'offerta delle Quote del Fondo, indirizzata al pubblico indistinto e ad investitori istituzionali, è coordinata e diretta dal Responsabile del Collocamento. Le domande di sottoscrizione delle Quote saranno raccolte dal Responsabile del Collocamento e dal Collocatore Secondario, autorizzati all'esercizio dell'attività di collocamento secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 5, lett. c) del TUF.

Le Quote possono essere offerte anche fuori della sede legale o delle dipendenze dell'emittente e del Responsabile del Collocamento nel rispetto della vigente normativa (art. 30 del TUF).

### **2.4 Società di revisione**

La contabilità della SGR e quella del Fondo sono soggette a revisione, ai sensi degli artt. 9, 155 e 156 del TUF. La società incaricata della revisione contabile esprime un giudizio, ai sensi dell'art. 156 del TUF, sul bilancio della SGR e sul rendiconto di gestione, sulle operazioni di liquidazione delle attività del medesimo e sul rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

### **2.5 Esperti Indipendenti**

La valutazione degli immobili e delle partecipazioni di controllo in società immobiliari del Fondo è affidata, ai sensi della normativa applicabile a Esperti Indipendenti, che devono avere i requisiti di professionalità e le competenze specificati all'art. 15 del Regolamento. Considerato che il Regolamento non prevede la sottoscrizione delle Quote mediante apporto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari, la designazione degli Esperti Indipendenti non è ancora avvenuta. La SGR si impegna in ogni caso a designare, quali Esperti Indipendenti, soggetti di elevato *standing* e professionalità.

La SGR si riserva di provvedere alla loro nomina entro un mese dal richiamo degli impegni di cui all'art 8.8 del Regolamento. Si segnala che la SGR utilizzerà *outsourcers* tecnici/delegati, che, tuttavia, alla data del Prospetto Informativo non sono stati nominati.

Si segnala che per la valutazione degli immobili oggetto del contratto preliminare di cui alla Parte II del presente Prospetto Informativo, la SGR si è avvalsa di REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.

Si rinvia alla sezione F) del presente Prospetto per ulteriori informazioni sui soggetti che partecipano all'operazione e al paragrafo 4.3 della Parte I del presente Prospetto per informazioni sulla provenienza ed attendibilità delle informazioni utilizzate da REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. per la valutazione degli immobili.

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

### **3.1 Caratteristiche generali**

I fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso sono promossi, istituiti e gestiti da società debitamente autorizzate alla gestione collettiva del risparmio meglio note come società di gestione del risparmio.

Il fondo comune di investimento immobiliare è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di Partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro fondo gestito dalla medesima società. Sul fondo non

sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

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

- (i) l'ammontare del fondo, il numero delle quote ed il relativo ammontare vengono stabiliti al momento dell'istituzione del medesimo;
- (ii) il diritto al rimborso delle quote è riconosciuto ai Partecipanti solo alla scadenza della durata del fondo, o al momento della sua liquidazione, fermo restando che la società di gestione potrà comunque avvalersi della facoltà di effettuare anticipatamente, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti;
- (iii) la politica di investimento è orientata, in misura prevalente, all'acquisizione di immobili in via diretta o indiretta, tramite partecipazioni anche di controllo in società immobiliari quotate e non quotate. Detti investimenti, per natura ed in ragione della loro non facile liquidabilità, si caratterizzano per una durata di lungo termine;
- (iv) nei casi previsti dalla normativa, la società di gestione ha l'obbligo di richiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato. L'istanza di ammissione è sottoposta alla valutazione della società che gestisce il mercato regolamentato presso il quale viene formalizzata l'istanza.

In virtù delle suddette caratteristiche i fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso presentano il grado di rischio proprio delle attività immobiliari che ne compongono il portafoglio in misura prevalente e si caratterizzano, quindi, quale forma d'investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, allo scopo di conseguire rendimenti nel lungo periodo, sia disposto ad immobilizzare le somme investite anche per lunghi periodi di tempo, pur in presenza della possibilità di disinvestimento sul mercato regolamentato nel quale le quote del fondo risultano quotate.

### **3.2 Il Fondo Obelisco, caratteristiche essenziali**

#### Denominazione, durata e caratteristiche del Fondo

Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso oggetto del presente Prospetto Informativo è denominato "Obelisco" ed è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 28 aprile 2005. Il Regolamento ha ottenuto l'autorizzazione di Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF, in data 3 agosto 2005.

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

- (i) la liquidazione del Fondo può avere luogo, oltre che per scadenza del termine di durata del Fondo:
  - ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, qualora si verificino circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo, con rilevante pregiudizio per gli investitori, previa approvazione della conseguente modifica regolamentare da parte della Banca d'Italia;
  - in caso di scioglimento della SGR senza autorizzazione alla prosecuzione del Fondo a cura di altra società;

- ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, nel caso in cui, a seguito di rimborsi parziali a fronte di disinvestimenti, il patrimonio netto del Fondo si sia ridotto al di sotto del 10% del suo ammontare iniziale.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo competente a deliberare sulla liquidazione del Fondo, che si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni della Banca d'Italia ed ha luogo con le modalità ed i tempi specificati nel Regolamento;

- (ii) il Regolamento del Fondo non prevede la possibilità di effettuare sottoscrizioni mediante conferimento di beni;
- (iii) il Regolamento non prevede la possibilità di effettuare emissioni successive di Quote del Fondo;
- (iv) al fine di massimizzare la redditività per i sottoscrittori, il Fondo potrà assumere prestiti in misura non superiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. La SGR non si avvarrà della facoltà del Fondo di ricorrere all'indebitamento per effettuare rimborsi delle Quote, ma per effettuare nuovi investimenti immobiliari in linea con la politica di gestione del Fondo, specificata nel Regolamento;
- (v) il Fondo non potrà effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR o in genere con parti correlate alla SGR stessa.

Successivamente al richiamo degli impegni, le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dalle sottoscrizioni, saranno impiegate per l'acquisto degli immobili dettagliatamente indicati sub B paragrafo 3.2 della parte II del presente Prospetto. La SGR ha già provveduto, infatti, per conto del Fondo, a stipulare con l'attuale titolare di tali immobili un contratto preliminare di compravendita immobiliare che vincola le parti a procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15 ottobre 2005. Tale contratto definitivo sarà sottoposto alla condizione sospensiva del buon esito dell'offerta di cui al presente Prospetto Informativo, come meglio specificato nella parte II del Prospetto stesso.

#### Corporate governance del Fondo

Il Regolamento prevede che i Partecipanti si riuniscano in un'assemblea per deliberare: (a) sulla nomina e revoca, per giusta causa, del Presidente dell'Assemblea; (b) sulla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo come da art. 5.5.1 b) del Regolamento del Fondo; (c) sulle proposte di modifica del Regolamento del Fondo; e (d) sulle modifiche delle politiche di gestione del Fondo.

L'Assemblea deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con avviso da pubblicarsi almeno quindici giorni prima su "MF", nei casi previsti dal Regolamento, fra i quali si evidenzia la domanda da parte di tanti Partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% delle Quote del Fondo.

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 33% delle Quote del Fondo. Ogni Quota attribuisce un diritto di voto. L'Assemblea delibera a maggioranza delle Quote dei Partecipanti intervenuti e con il voto favorevole del 30% del valore di tutte le Quote in circolazione. Per la delibera di cui al precedente punto (b) è necessario il voto favorevole dei 2/3 delle Quote in circolazione. Nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga senza giusta causa, la stessa ha diritto a ricevere un indennizzo ai sensi dell'art. 9.1 (a) del Regolamento.

Le deliberazioni dell'Assemblea vengono portate a conoscenza del Consiglio di Amministrazione della SGR, nonché rese pubbliche tramite deposito presso la sede sociale della SGR, con comunicazione alla Banca

Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR. Nei casi di delibere di cui alle lettere b), c), e d) di cui sopra, la SGR trasmette alla Banca d'Italia copia delle delibere per la prescritta approvazione.

Si rinvia al par. 1) della Parte II per informazioni sull'ammontare del Fondo, il numero delle Quote e il relativo valore nominale.

#### **4. Fattori di Rischio**

I fattori di rischio indicati nel presente paragrafo possono incidere sulla redditività annuale del Fondo e, quindi, sui proventi dallo stesso distribuibili, come quelli che attengono alle dinamiche di gestione dei cespiti e dei contratti di locazione, e/o sul valore di liquidazione del Fondo e, quindi, sul valore della quota alla scadenza del Fondo stesso, come quelli che attengono all'andamento congiunturale del mercato immobiliare o alle condizioni strutturali degli immobili del Fondo.

##### **4.1 Rischi generici**

Il rischio connesso all'investimento in Quote del Fondo consiste nella possibile oscillazione del valore della Quota, generato dalle variazioni del valore e della redditività dei beni e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.

Al riguardo, occorre sottolineare che il patrimonio del Fondo sarà investito in misura prevalente in beni immobili ed in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari ed in particolare, in fase iniziale, negli immobili indicati sub B paragrafo 3.2 della parte II del Prospetto. Tali impieghi, oltre ad essere soggetti ad oscillazioni nel loro valore dovute a fattori di carattere macroeconomico, riferibili al generale andamento congiunturale dell'economia, presentano elementi di rischio connessi sostanzialmente ai seguenti fattori:

(i) Mercato immobiliare: è il mercato di riferimento per le attività del Fondo. Pur trattandosi di un mercato per sua natura stabile, esso può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in virtù della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Il mercato immobiliare può essere altresì condizionato da ulteriori fattori quali l'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche e gli investimenti in infrastrutture.

In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative, sia di natura civilistica, sia di natura amministrativa, sia – ancora – di natura fiscale.

Ulteriori elementi di rischiosità possono essere generati da fattori specifici del cespite immobiliare, riferibili, ad esempio, allo stato di conservazione dei singoli immobili o a variazioni nella redditività annuale (derivante dai canoni di locazione) e/o nel valore di realizzo degli stessi (derivanti ad es. da accadimenti naturali, modificazioni delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici).

(ii) Non agevole valutazione degli immobili: non esistono criteri univoci per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. Occorre altresì precisare che per l'acquisto degli immobili la SGR non è obbligata, ai sensi della normativa in vigore, ad avvalersi degli Esperti Indipendenti, che sono tenuti, invece, ad esprimere un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della cessione degli stessi e ad effettuare la valutazione periodica del patrimonio del fondo per la parte investita in immobili e partecipazioni in società immobiliari. Tale rischio potrebbe incidere sul valore di realizzo degli immobili.

(iii) Non agevole liquidabilità dei beni immobili: eventi idonei a generare variazioni nel valore di realizzo degli immobili (come ad es. accadimenti naturali, modificazioni delle politiche di assetto del territorio

e dei piani urbanistici), così come una scarsa trasparenza del mercato immobiliare o un basso livello di informazioni concretamente disponibili possono comportare: (i) un limite per la valutazione periodica degli immobili, (ii) un eventuale prolungamento del tempo necessario per lo smobilizzo o (iii) una contrazione del valore di realizzo degli investimenti, qualora l'offerta non sia in grado di reperire una controparte acquirente. Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo ed eventualmente oltre il periodo di grazia concesso dalla Banca d'Italia, con riflessi sul prezzo di vendita dei beni e, conseguentemente, sul valore della quota.

- (iv) Durata lunga dell'investimento e liquidazione delle Quote: alla luce della lunga durata dell'investimento in Quote del Fondo, il *management* della SGR ed i fattori economico-finanziari assunti a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote potrebbero variare.

In ogni caso, la SGR attua una strategia finalizzata all'individuazione di opportunità d'investimento che, in considerazione della tipologia e della collocazione geografica, sono ragionevolmente in grado di minimizzare i rischi connessi alla partecipazione al Fondo.

Prima della scadenza del Fondo, l'investitore potrà ottenere la liquidazione della propria quota solo attraverso la vendita della stessa sul mercato di quotazione. Il prezzo di vendita sul mercato di quotazione potrebbe risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali non necessariamente correlati alla performance del Fondo.

- (v) Immobilizzazione della liquidità destinata all'acquisto delle Quote: la conclusione del contratto di sottoscrizione di Quote del Fondo implica, per l'investitore, l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento ad avvenuta chiusura del periodo di offerta e comporta dunque la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino al momento in cui la SGR procederà al richiamo degli impegni.

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

- (vi) Costi e spese del Fondo: il rendimento del Fondo potrà essere influenzato dai costi e dalle spese del medesimo, tra i quali possono assumere rilevanza quelli relativi ad interventi di manutenzione straordinaria degli immobili.
- (vii) Responsabilità urbanistica e ambientale: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili, a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo, con impatti sulla redditività annuale.

Con riferimento all'investimento iniziale negli immobili di cui alla parte II del Prospetto Informativo, la SGR ha comunque proceduto, attraverso un'attività di *due diligence*, ad effettuare le opportune verifiche in materia di regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza degli immobili, al fine di minimizzare il suddetto rischio.

## 4.2 Rischi specifici

- (a) Rischi connessi all'investimento del patrimonio del Fondo in immobili siti in paesi diversi dall'Italia:

Ai sensi dell'articolo 4.4 comma (iii) del Regolamento, il Fondo può investire sia in Italia che all'estero con prevalenza nei paesi dell'UE. In tal caso, ai rischi precedentemente menzionati se ne

aggiungono altri connessi alla situazione politico-finanziaria e giuridico-fiscale dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR potrà comunque disporre, ove ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio, come previsto all'art. 4.4 comma (iii) del Regolamento. Gli immobili descritti nella parte II del Prospetto, nei quali sarà investito, in fase iniziale, il patrimonio del Fondo, sono situati esclusivamente in Italia.

(b) Rischi connessi al mancato adempimento degli obblighi dei conduttori degli immobili:

Il compendio immobiliare al cui acquisto sono destinate le somme provenienti dalle sottoscrizioni delle Quote del Fondo è destinato alla locazione ed è per la maggior parte già locato. In relazione a ciò non si può escludere il rischio legato a possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori che, nonostante l'attività svolta dalla SGR, potrebbero avere effetti negativi sulla componente annuale di rendimento del Fondo derivante dai canoni di locazione generati dagli immobili di proprietà del Fondo e, dunque sui proventi distribuibili. In ogni caso, i contratti di locazione esistenti prevedono strumenti, quali la caparra o la fideiussione, idonei a limitare in larga parte i rischi connessi all'eventuale inadempimento da parte dei conduttori. La SGR, in relazione ai nuovi immobili acquistati ed ai nuovi contratti di locazione, oltre a valutare, direttamente ed indirettamente, la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dei conduttori degli immobili, provvederà, ove opportuno, alla stipula di adeguate coperture assicurative.

(c) Rischi connessi alla tipologia degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo:

Gli immobili al cui acquisto sono destinate le somme provenienti dalle sottoscrizioni delle Quote del Fondo sono scarsamente diversificati quanto a tipologia e a collocazione geografica. Conseguentemente, nonostante la destinazione ad uso terziario/uffici e l'ubicazione nelle città di Roma e Milano della parte prevalente del portafoglio immobiliare, il verificarsi di eventi e/o circostanze sfavorevoli legati a tale destinazione o ubicazione potrebbe riflettersi sul valore del patrimonio del Fondo. Con particolare riferimento agli immobili aventi destinazione commerciale, esistono anche ulteriori rischi derivanti da eventuali provvedimenti amministrativi di annullamento o revoca delle autorizzazioni commerciali per l'esercizio dell'attività di vendita al pubblico.

(d) Dichiarazioni circa gli obiettivi di rendimento:

Il Prospetto Informativo contiene alcune dichiarazioni di carattere previsionale circa gli obiettivi prefissati dalla SGR ed il settore in cui il patrimonio del Fondo è investito. La formulazione di tali dichiarazioni previsionali si basa su numerose ipotesi (tra cui il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai conduttori degli immobili, la possibilità di mantenere e migliorare l'attuale tasso di occupazione dei medesimi durante l'intera durata del Fondo, la possibilità di conseguire, in sede di cessione degli immobili, i valori di realizzo ipotizzati, l'evoluzione delle condizioni del mercato immobiliare e dei capitali, l'andamento dei tassi di interesse, la politica fiscale, il costo delle opere di ristrutturazione e manutenzione, ecc.) il cui effettivo avveramento è incerto e, in molti casi, indipendente dalla volontà della SGR. Pertanto, sebbene la SGR ritenga che le ipotesi utilizzate per la formulazione di tali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non c'è alcuna garanzia che le medesime trovino effettivo riscontro durante la durata del Fondo. Di conseguenza, i risultati effettivamente ottenuti dalla SGR nella gestione del medesimo potranno discostarsi anche in misura significativa dalle previsioni formulate nel Prospetto Informativo.

(e) Indebitamento del Fondo:



La SGR intende avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai fondi immobiliari in materia di indebitamento finanziario per realizzare ulteriori operazioni di investimento del patrimonio del Fondo. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento dei Partecipanti. Peraltro, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal Fondo costituiscono un costo a carico del Fondo che può incidere, in ultima analisi, sui proventi distribuibili dallo stesso. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse accollati, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal Fondo. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del Fondo e delle relative Quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si riflette in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle Quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del Fondo e delle relative Quote. Alla data di inizio dell'operatività del Fondo, lo stesso non assumerà indebitamento in connessione con l'acquisto degli immobili descritti nella parte II del presente Prospetto Informativo.

(f) Contratti di assicurazione e copertura dei rischi degli immobili:

La SGR stipulerà idonee polizze assicurative a copertura dei rischi degli immobili, in linea con quanto usualmente praticato secondo la prassi di mercato. Tali polizze potrebbero in ogni caso non coprire o non coprire integralmente i danni derivanti agli immobili da eventi umani o naturali quali, ad esempio, atti vandalici o di terrorismo e terremoti.

A tali fattori si aggiungono, quindi, i rischi specifici connessi a ciascun immobile presente nel patrimonio del Fondo, quali ad esempio: (i) il verificarsi di eventi naturali e/o accidentali; (ii) il possibile verificarsi di atti vandalici; (iii) eventi connessi allo stato di conservazione; e (iv) la variazione del valore degli immobili e/o redditività per effetto di accadimenti naturali o modifiche delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici. L'attività della SGR sarà inoltre finalizzata a gestire il portafoglio del Fondo, riducendo al minimo gli effetti negativi dei rischi generici e specifici, massimizzando invece le opportunità offerte dal mercato, sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare, sia durante la successiva gestione del Fondo attraverso gli effetti positivi della politica di acquisizioni, gestione e compravendita degli immobili anche in relazione all'andamento del mercato. A tal fine la SGR attuerà una politica di diversificazione geografica degli investimenti, effettuerà la revisione periodica del portafoglio, nonché il monitoraggio periodico sui conduttori degli immobili.

#### **4.3 Rischi connessi agli immobili oggetto del contratto preliminare**

Le disponibilità di cassa rivenienti dalle sottoscrizioni delle Quote del Fondo saranno impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto degli immobili di cui al paragrafo 3.2 della Parte II del presente Prospetto, in relazione ai quali la SGR ha stipulato con l'attuale proprietario un contratto preliminare di compravendita. Tale contratto vincola le parti alla conclusione, entro il 15 ottobre 2005, del contratto definitivo, sottoposto alla condizione dell'integrale collocamento delle Quote del Fondo oggetto della presente offerta. Nonostante il vincolo giuridico al trasferimento derivante dal contratto preliminare, il trasferimento effettivo della proprietà avverrà solo in conseguenza della stipula del contratto definitivo e dell'avveramento della relativa condizione. Sussiste pertanto il rischio che le disponibilità rivenienti dalle sottoscrizioni delle Quote del Fondo debbano, in caso contrario, essere impiegate dalla SGR per investimenti diversi dall'acquisto degli

immobili di cui alla Parte II del presente Prospetto Informativo, comunque conformi alle politiche di investimento del Fondo.

Nel contratto preliminare, il venditore ha garantito l'alienabilità degli immobili ed il fatto che gli stessi saranno trasferiti al Fondo liberi da pesi e gravami, ad eccezione di alcune servitù passive già in essere sul portafoglio. Nessuna ulteriore garanzia, in particolare in relazione allo stato degli immobili o ai rischi ambientali, è stata fornita dal venditore nel contratto preliminare; in ogni caso, tali fattori di rischio sono stati indipendentemente verificati dalla SGR, tramite apposita *due diligence* tecnica svolta per suo conto e per conto del Fondo da parte della società ABACO Servizi S.r.l.

**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 di investimento**

Il Fondo è sottoposto, nell'attività di investimento, ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente ed alle prescrizioni della Banca d'Italia. Le tipologie di investimento del patrimonio del Fondo sono indicate all'art. 4 del Regolamento. In particolare, il Fondo investirà in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (quotate e non quotate), nel settore terziario, commerciale, logistico, ricreativo, nonché turistico-alberghiero. L'investimento del Fondo in azioni o quote di società immobiliari, cioè in società di capitali che - ai sensi del D.M. n. 228/1999 - svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili, potrà essere effettuato direttamente o attraverso società controllate, nonché attraverso l'acquisto di strumenti finanziari di debito delle medesime società, comunque nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e dal Regolamento.

Il Fondo potrà investire in altre tipologie immobiliari qualora l'investimento sia funzionale agli investimenti primari, nonché in immobili da ristrutturare, restaurare, mantenere, qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno. In quest'ultima ipotesi l'investimento avverrà tramite il contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni. Tuttavia nel corso della vita del Fondo, la struttura degli investimenti potrà essere modificata a seconda dell'andamento dei diversi segmenti del settore immobiliare al fine di poter massimizzare i ritorni per i sottoscrittori.

Le attività immobiliari consisteranno in acquisto, vendita, e gestione, nonché concessione in locazione con patto di acquisto dei beni. La gestione del Fondo è volta a massimizzare la redditività dello stesso, anche ricorrendo alla tecnica del frazionamento immobiliare, e comunque minimizzandone i rischi. Nelle scelte degli investimenti la SGR terrà conto della redditività degli immobili, del grado di rischio degli stessi, del possibile incremento di valore degli stessi, nonché delle prospettive future di disinvestimento. Lo smobilizzo degli investimenti potrà realizzarsi anche anticipatamente qualora ne vengano ravvisate le convenienze e le opportunità economiche nell'interesse dei Partecipanti.

Il Fondo può inoltre investire le proprie disponibilità in strumenti finanziari quotati e non quotati, incluse quote di OICR, la cui politica d'investimento sia compatibile con quella del Fondo, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito e altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza e con periodicità almeno semestrale.

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Al fine di ottimizzare l'impiego delle proprie transitorie disponibilità liquide, il Fondo può investire in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

Gli investimenti in strumenti finanziari del patrimonio del Fondo saranno effettuati in prevalenza su titoli aventi un *rating* "investment grade". Il patrimonio del Fondo non può comunque essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo dei crediti ipotecari in sofferenza.

In linea generale, la partecipazione al Fondo comporta per l'investitore un grado di rischio medio-alto. L'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo. L'investimento in strumenti finanziari ha invece un orizzonte temporale equilibrato tra il breve, medio e lungo periodo, in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare. Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, con prevalenza nei Paesi UE; qualora gli investimenti risultino espressi in valute diverse dall'Euro, la SGR potrà attivare adeguati sistemi finalizzati alla copertura del rischio di cambio, nonché avvalersi, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche ed operazioni destinate alle coperture dei rischi di tasso.

Al fine di evitare eventuali operazioni in conflitto d'interesse il Fondo non riconosce ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR o di società del gruppo di appartenenza, alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

Al fine di massimizzare i risultati del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, la SGR può ricorrere all'indebitamento nei limiti previsti dalla normativa vigente. Il Fondo infatti potrà assumere prestiti in misura non superiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. Non è previsto che i finanziamenti ipotecari in oggetto siano erogati da Banca Finnat o da altre società del gruppo della SGR.

Per ulteriori informazioni in merito alle limitazioni all'assunzione di prestiti si rinvia all'articolo 4.4 del Regolamento. Gli immobili iniziali sono acquistati dal Fondo senza ricorso all'indebitamento; la SGR potrà farvi ricorso per effettuare ulteriori investimenti immobiliari del Fondo.

Successivamente al richiamo degli impegni il patrimonio del Fondo sarà investito negli immobili indicati nella Parte II, al pagamento dei quali sono destinate le somme raccolte. La gestione del suddetto portafoglio immobiliare e degli altri beni che comporranno il patrimonio del Fondo sarà orientata alla valorizzazione e massimizzazione della redditività per i sottoscrittori, anche mediante, ad esempio: (a) la concessione in locazione degli immobili volta a: (i) mettere a reddito gli spazi non locati, (ii) rinnovare i contratti in scadenza, sfruttando i margini migliorativi consentiti dalle condizioni di mercato; e (b) interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di ristrutturazione per migliorare le condizioni di utilizzo degli immobili, incrementarne il valore e favorirne la liquidabilità (anche grazie alla possibile conseguente rinegoziazione dei contratti di locazione in essere e/o alla messa a reddito degli spazi non locati);

L'attività di disinvestimento è destinata a privilegiare gli immobili per i quali sia stata raggiunta, a giudizio della SGR, la massima redditività attesa e/o ubicati in mercati immobiliari che, in virtù della propria dinamica congiunturale e settoriale, presentino le migliori condizioni di realizzo. Le summenzionate politiche di investimento del Fondo potrebbero comportare l'insorgere dei rischi specifici indicati nel precedente paragrafo 4.2.

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti annualmente ai Partecipanti come previsto dall'art. 4.5 del Regolamento. La distribuzione dei proventi avverrà nella misura indicativamente pari almeno al 90% dei proventi netti (utili dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a copertura di future imposte e di rischi – relativi ad eventuali interventi manutentivi di rilevante entità che dovessero essere previsti, a carico del fondo, dal piano pluriennale di intervento redatto successivamente alla presa in consegna degli immobili - nella misura di volta in volta determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento), o determinati nella diversa misura a discrezione del Consiglio di Amministrazione in funzione delle previsioni reddituali del Fondo, dell'interesse dei Partecipanti e degli utili pregressi non distribuiti. Si rappresenta che le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere saranno contenute nella relazione degli amministratori all'interno del rendiconto annuale.

Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle Quote saranno, in fase iniziale, impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto degli immobili indicati nella Parte II del presente Prospetto Informativo, in relazione ai quali la SGR, per conto del Fondo, ha stipulato apposito contratto preliminare di compravendita con l'attuale titolare degli stessi.

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

La SGR determina il valore complessivo del patrimonio del Fondo applicando i criteri stabiliti dalle Autorità di Vigilanza, come riportato all'art. 10 del Regolamento. I criteri di valutazione delle attività del Fondo

saranno riportati nella nota integrativa del rendiconto del Fondo. In apposite schede informative saranno altresì riportate informazioni dettagliate sui beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate. Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo, della cessione degli immobili, della redazione del rendiconto e della redazione della semestrale, è obbligatoria la valutazione da parte degli esperti indipendenti dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate. I beni immobili che comporranno in fase iniziale il patrimonio del Fondo ed il relativo titolo giuridico sono analiticamente descritti sub par.3.1 della parte II del Prospetto.

Si rinvia, per ulteriori informazioni, alle specifiche disposizioni del Regolamento di gestione del Fondo.

## C) Informazioni Economiche (oneri, agevolazioni, regime fiscale)

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

| Tipologia di costo  | Natura della spesa  | Ammontare  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Commissioni di sottoscrizione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso riconosciuto ai collocatori dai sottoscrittori a fronte del collocamento delle Quote</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>3 % da Regolamento del Fondo. I collocatori hanno rinunciato ad applicare la loro commissione</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Commissione della SGR</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Commissione di gestione (c.d. commissione fissa)</li> <li>Commissione di performance (c.d. commissione variabile)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1,65% su base annuale del valore complessivo delle attività del Fondo</li> <li>Commissione di performance pari al 20 % del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso Banca Depositaria</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa vigente e per la custodia e l'amministrazione degli strumenti finanziari</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>0,033% su base annua, calcolata sul valore complessivo netto del Fondo</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso Esperti Indipendenti</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Da definire al momento della nomina degli stessi. I compensi saranno resi noti con le modalità e nei termini previsti.</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso Società di Revisione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compenso per attività di revisione contabile prevista dal TUF</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Da definire</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Altre spese</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Provvigioni per intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali, connesse ai vari acquisti</li> <li>Oneri connessi ad attività di accentrimento e dematerializzazione delle Quote del Fondo ed alla quotazione su un mercato regolamentato</li> <li>Spese di pubblicazione del valore unitario delle Quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei proventi, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico</li> <li>Gli oneri connessi ad eventuali prestiti assunti dal Fondo</li> <li>Spese legali e giudiziarie nell'interesse del Fondo</li> <li>Oneri fiscali</li> <li>Contributo di Vigilanza dovuto alla Consob</li> <li>Spese relative all'amministrazione degli immobili del Fondo, compresi i compensi a</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Definite di volta in volta</li> <li>Definiti di volta in volta</li> <li>Definite di volta in volta</li> <li>Definiti di volta in volta</li> <li>Definite di volta in volta</li> <li>Definiti di volta in volta</li> <li>Definiti di volta in volta</li> <li>Definite di volta in volta</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p>soggetti esterni, cui è delegato lo svolgimento di tali attività</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Premi per polizze assicurative sugli immobili, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui canoni di locazione</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiti di volta in volta</li> </ul> |
|---|--|

### 7.1. Oneri a carico del sottoscrittore

Ai sensi del Regolamento, le sottoscrizioni sono gravate da una commissione stabilita in misura massima del 3%, con possibilità da parte del soggetto collocatore di applicare sconti anche sino al 100 %. Il Responsabile del Collocamento ed il Collocatore Secondario hanno tuttavia rinunciato ad applicare tale commissione. I sottoscrittori saranno comunque tenuti a pagare le eventuali imposte, tasse ed oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle Quote. L'eventuale rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti, che saranno volta per volta indicati al partecipante interessato.

### 7.2. Oneri a carico del Fondo

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

#### Compenso della SGR

Alla SGR spetta una provvigione annua di gestione pari all'1,65% (uno virgola sessantacinque per cento) del valore complessivo delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto di gestione del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore d'acquisizione. Per il periodo intercorrente dal richiamo degli impegni al successivo 31 dicembre, la provvigione di gestione è calcolata sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla SGR trimestralmente nella misura di un quarto dell'importo annuo spettante con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare e ciò a far data dal mese di scadenza del periodo in cui si è provveduto al richiamo degli impegni.

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

#### Compenso della Banca Depositaria

Alla Banca Depositaria spetta un compenso annuo pari allo 0,033% (zero virgola trentatre per cento) del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Per il periodo intercorrente dal richiamo degli impegni al successivo 31 dicembre, la commissione è calcolata sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo con cadenza trimestrale l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare.

### Compenso degli Esperti Indipendenti

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

### Compenso della Società di Revisione

Alla società di revisione spetterà un compenso annuo, pari ad Euro 18.000, commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico per il triennio 2005 – 2007.

### Altre spese

Sono a carico del Fondo, in generale: (i) le spese relative all'amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili (comprehensive dei compensi per i soggetti esterni cui sia delegato lo svolgimento di queste attività e al netto degli oneri e delle spese a carico degli utilizzatori); (ii) i compensi per intermediazioni, le spese notarili, legali e giudiziarie, peritali e le altre spese connesse alla locazione e alla compravendita di immobili; (iii) le spese connesse all'accentramento, dematerializzazione e quotazione delle Quote e le spese di pubblicazione dei documenti del Fondo destinati al pubblico; (iv) gli oneri connessi ad eventuali prestiti assunti dal Fondo, i premi per polizze assicurative, gli oneri fiscali e il contributo di vigilanza.

## **8. Regime fiscale**

Le informazioni di seguito fornite riassumono sinteticamente il regime fiscale del Fondo e quello dei suoi Partecipanti, ai sensi della disciplina dettata dalla normativa vigente (Legge 23 novembre 2001, n. 410 e conseguenti regolamenti attuativi). L'introduzione di eventuali modifiche normative, che potrebbero anche avere effetti retroattivi, potrebbe rendere non più adeguata la descrizione di seguito fornita. Si segnala peraltro che quanto segue non fornisce un'analisi esauriente delle conseguenze fiscali dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Quote e non definisce il regime fiscale proprio di quote di fondi immobiliari detenute da una stabile organizzazione o da una base fissa attraverso la quale un investitore non residente svolge la propria attività in Italia. Gli aderenti all'offerta sono tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Quote assegnate.

### **8.1 Regime fiscale del Fondo**

Ai sensi dell'articolo 6 del Decreto n. 351, convertito con modificazione nella Legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive modifiche, il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi ed all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo sono a titolo di imposta. Tuttavia, le ritenute alla fonte e le imposte sostitutive dei redditi da capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- (i) interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 1 aprile 1996, n. 239;
- (ii) dividendi corrisposti dalle società;
- (iii) interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- (iv) proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titoli garantito;
- (v) interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato delle obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;



(vi) proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri dell'Unione Europea, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote sono collocate nel territorio dello Stato;

(vii) altri redditi da capitale di cui all'articolo 26, 5 comma, D.P.R. 600/1973.

Gli immobili posseduti dal Fondo scontano l'imposta comunale sugli immobili (ICI) nei modi ordinari; qualora siano situati all'estero sono soggetti alle imposte vigenti nello Stato in cui sono ubicati. La SGR provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'ICI dovuta.

Ai sensi dell'articolo 8 del Decreto n. 351, la SGR è soggetto passivo IVA relativamente alla cessione di beni ed alle prestazioni di servizi attinenti alle attività del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR ed i fondi dalla stessa gestiti. Il suddetto articolo 8 prevede inoltre che la SGR, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun Fondo, può detrarre ai sensi e subordinatamente ai criteri dettati dall'articolo 19 e seguenti, D.P.R. 26 ottobre 1976, n. 633 l'imposta pagata per gli acquisti di immobili nonché per la manutenzione degli stessi. L'articolo 8 stabilisce inoltre modalità agevolative per il recupero dell'eventuale eccedenza IVA vantata dalla SGR con riferimento al Fondo (nello specifico: (a) il rimborso, (b) l'utilizzo del credito in compensazione senza limiti di importo, e (c) la cessione a terzi del credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale).

## **8.2. Regime fiscale dei Partecipanti al Fondo**

L'art 41-bis del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, ha modificato il regime impositivo dei fondi immobiliari originariamente previsto dal Decreto n. 351. In particolare, ha introdotto, a partire dal 1 gennaio 2004, la tassazione in capo ai singoli Partecipanti, mediante l'applicazione di una ritenuta del 12,50% che la SGR è tenuta ad effettuare: (i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna Quota, cioè i proventi risultanti dai rendiconti periodici redatti in base al Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 distribuiti in costanza di partecipazione al Fondo; (ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto. La ritenuta del 12,50 % si applica: (a) a "titolo d'acconto", nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'articolo 73 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazione nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo; (b) a "titolo d'imposta", nei confronti di tutti gli altri soggetti (persone fisiche non esercenti attività d'impresa commerciale, enti non commerciali, soggetti esenti od esclusi in base all'articolo 74 del D.P.R. 917/86 dall'imposta sul reddito delle società e soggetti non residenti). Va tuttavia rilevato che non sono soggetti ad imposizione i proventi percepiti da soggetti non residenti di cui all'articolo 6 del D.Lgs. n. 239/96. La ritenuta, invece non si applica sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al Decreto Legislativo 21 aprile 1993, n. 124 e dagli OICR (Organismi di investimento collettivo del risparmio) istituiti in Italia. L'imposta sulle successioni e donazioni, in base alla normativa attualmente vigente, è soppressa. I trasferimenti delle Quote di partecipazione al Fondo per donazione o altra liberalità tra vivi, fatti a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, sono soggetti alle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso, se il valore della quota spettante a ciascun beneficiario è superiore all'importo di Euro 180.759,91. In tale ipotesi si applicano, sulla parte di valore della quota che supera il suddetto importo, le aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso.

## **D) Informazioni su modalità di sottoscrizione, rimborso e liquidazione delle quote del Fondo**

### **9. Partecipazione al Fondo**

La partecipazione al Fondo si realizza tramite l'adesione all'offerta ovvero, successivamente, tramite l'acquisto delle Quote da altri Partecipanti oppure sul mercato regolamentato di quotazione nel rispetto della normativa applicabile.

Le Quote del Fondo, tutte di uguale valore e di uguali diritti, saranno accentrate presso la Monte Titoli S.p.A., ai sensi dell'art. 80 e seguenti del TUF e delle relative disposizioni attuative. In previsione della loro negoziazione sul mercato regolamentato, esse saranno inoltre dematerializzate ai sensi dell'art. 28 e seguenti del D.Lgs. 213/98 e delle relative disposizioni attuative.

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

La Quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici ed agli incrementi di valore dei beni e delle attività del Fondo, a percepire i proventi di gestione distribuiti dalla SGR, nonché ad ottenere all'atto della liquidazione del Fondo, una somma di denaro pari alla frazione del patrimonio del fondo al momento della liquidazione rappresentata dalla Quota stessa.

### **10. Modalità di sottoscrizione delle Quote**

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione ed il periodo valido per la sottoscrizione delle Quote sono riportati nel paragrafo 1 della Parte II.

#### **10.1. Modalità di sottoscrizione**

La sottoscrizione delle Quote avviene esclusivamente mediante la compilazione e la sottoscrizione d'apposito modulo predisposto dal Responsabile del Collocamento e dal Collocatore Secondario ed indirizzato alla SGR, contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata, salvo quanto precisato al paragrafo 13. Detto modulo è riportato nell'Appendice "B" al presente Prospetto Informativo. Qualora la sottoscrizione sia effettuata tramite un promotore finanziario del Responsabile del Collocamento, presso il domicilio dell'investitore, o in luogo diverso dalla sede o dalle dipendenze della SGR, del Responsabile del Collocamento o del Collocatore Secondario, l'efficacia del contratto è sospesa per la durata di sette giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore; entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso, senza né spese né corrispettivo, al promotore finanziario od al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Il versamento di denaro relativo alle quote sottoscritte ed assegnate dovrà essere effettuato nel periodo di richiamo degli impegni di cui al paragrafo 1 della Parte II, che decorrerà dalla data della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto, con le modalità ed i termini previsti per il periodo di richiamo degli impegni (cfr. l'articolo 8.8 del Regolamento). In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento, la SGR ha facoltà di attivare le procedure di recupero, sia giudiziale che extragiudiziale, dei versamenti dovuti e non corrisposti

dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento.

Si rinvia al modulo di sottoscrizione per le modalità di pagamento.

### **10.2. Modalità di riparto e aumento del patrimonio del Fondo**

In presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle Quote, si procede alle operazioni di riparto secondo le modalità indicate all'art. 8.5 del Regolamento, in particolare:

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

In tal caso il pagamento deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data d'ultimazione del riparto, come previsto all'art. 8.8 del Regolamento. La SGR, ove lo ritenga opportuno, ha comunque la facoltà di deliberare l'aumento del patrimonio del Fondo, secondo le modalità previste all'art. 8.5 del Regolamento.

### **10.3. Mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento**

Nel caso in cui, ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello stabilito al momento della costituzione (cfr. paragrafo 1 della parte II del Prospetto) la SGR non procede al richiamo degli impegni liberando dagli stessi i sottoscrittori, come previsto all'art. 8.7, comma (i) del Regolamento.

Qualora invece il Fondo risulti sottoscritto in misura non inferiore al 60% dell'ammontare stabilito al momento della costituzione, la SGR:

- (1) ove ritenga possibile realizzare l'attività d'investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, ha facoltà di ridimensionare il Fondo previa comunicazione alla Banca d'Italia come previsto nell'art. 8.6 del Regolamento;
- (2) in caso contrario la SGR non procede al richiamo degli impegni, liberando dagli stessi i sottoscrittori.

La SGR, qualora decida di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori, ne dà comunicazione ai medesimi nonché all'autorità competente entro 15 giorni dalla chiusura delle sottoscrizioni. Si rinvia all'articolo 8.6 ed 8.7 del Regolamento per l'individuazione dei casi in cui può ricorrersi al ridimensionamento.

### **10.4. Conferma dell'avvenuto investimento**

A fronte di ogni sottoscrizione la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 giorni decorrenti dalla scadenza del richiamo degli impegni di cui all'art. 8.8 del Regolamento a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento, secondo le modalità di cui all'articolo 8.11 del Regolamento.

La conferma dovrà precisare: (i) la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione e del mezzo di pagamento; (ii) l'importo lordo versato e quello netto investito; (iii) l'importo delle commissioni di sottoscrizione; (iv) il numero delle Quote attribuite al sottoscrittore.

## **11. Modalità e termini di rimborso delle Quote**

Alla scadenza della durata del Fondo la SGR provvede alla ripartizione tra i Partecipanti dei proventi e del risultato netto della gestione derivante dallo smobilizzo degli investimenti, al netto delle commissioni, dei costi e delle spese di competenza previsti dal Regolamento. La SGR provvede al rimborso delle Quote con valuta per il pagante in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo; la liquidazione deve essere comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza (i) del termine di durata del Fondo, o (ii) dell'eventuale periodo di grazia come indicato all'art.14.2 del Regolamento.

Nel corso del periodo di liquidazione del Fondo, la SGR può effettuare rimborsi parziali delle Quote, in misura proporzionale alle stesse, come indicato all'art. 14.5 del Regolamento.

La SGR, ove non abbia completato lo smobilizzo degli investimenti entro il termine di scadenza del Fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un ulteriore periodo (definito "periodo di grazia"), non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di smobilizzo e di rimborso delle Quote. A tal fine la SGR invia all'Autorità di controllo la relativa richiesta con un preavviso di almeno 6 mesi, allegando alla richiesta un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori, nel quale vengono illustrati tempi e modalità con le quali vengono poste in essere le operazioni di realizzo. L'eventuale proroga della durata del Fondo sarà pubblicata sul quotidiano MF.

Le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale sono pubblicate su MF secondo la procedura prevista dall'art. 14.7 del Regolamento. Sullo stesso quotidiano è pubblicata la data di inizio delle operazioni di rimborso.

A partire dal giorno successivo alla conclusione di tale procedura di pubblicazione, la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti al Fondo, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

La SGR procederà, quindi, all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione (accompagnato da una relazione del Consiglio di Amministrazione), con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni Quota da determinarsi in base al rapporto tra l'ammontare delle attività liquide ed il numero delle Quote.

Dell'avvenuta approvazione del rendiconto e della data di inizio del riparto è data comunicazione in conformità a quanto previsto ai sensi dell'art. 12.2, comma (i), del Regolamento.

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

Si rinvia alla Sezione E, paragrafo 15 per quanto riguarda l'informativa resa ai Partecipanti.

La SGR può inoltre effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, come indicato all'art. 8.12 del Regolamento.

In questo caso la SGR deve dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita, nonché agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale, MF, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si

intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso inferiore al disinvestimento, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso. Il rimborso sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR, entro e non oltre i 15 giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della Banca Depositaria medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata secondo le modalità indicate dal richiedente. Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate in un conto intestato alla SGR con indicazione che si tratta di rimborso parziale delle Quote del Fondo.

Il rimborso parziale, che sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e non oltre i 15 giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della Banca Depositaria medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata secondo le modalità indicate dal richiedente.

## **12. Sottoscrizione di Quote fuori sede**

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione di Quote conclusi fuori sede è sospesa per 7 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro questo termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza né spese né corrispettivo al promotore finanziario od al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Si rinvia all'articolo 8.10 del Regolamento per ulteriori informazioni.

## **E) Informazioni aggiuntive**

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

Il valore della singola Quota di partecipazione al Fondo è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo – calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia – suddiviso per il numero delle Quote in circolazione.

Il valore unitario della Quota, espresso in Euro e come sopra determinato, sarà calcolato al 30 giugno ed al 31 dicembre di ciascun anno e pubblicato 2 (due) volte l'anno, sul quotidiano a diffusione nazionale di cui all'art. 12.2, comma (i) del Regolamento. La SGR si riserva inoltre la facoltà di rendere noti il valore della Quota anche attraverso ulteriori mezzi informativi messi a disposizione della tecnologia.

Le pubblicazioni relative al valore unitario della Quota possono essere rinviate ad un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e gli investitori, dando a questi ultimi avviso mediante pubblicazione sul quotidiano MF, in conformità a quanto previsto dalla pubblicità delle modifiche regolamentari.

### **14. Quotazione del Fondo**

In conformità al Regolamento ed alla normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiederà alla Borsa Italiana l'ammissione a quotazione ufficiale dei certificati rappresentativi delle Quote. La SGR si attiverà a richiedere l'ammissione a quotazione in Borsa del Fondo nel più breve tempo possibile. Si rappresenta comunque che la quotazione è subordinata all'espletamento di un'istruttoria da parte della Borsa Italiana S.p.A.

Successivamente all'inizio delle negoziazioni il partecipante che non voglia attendere la scadenza del termine di durata del Fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le Quote del Fondo sul mercato. Il valore della Quota negoziato su tale mercato differisce dal relativo N.A.V.

Oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, a seguito della quotazione, la SGR 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, del D.M. n. 228/1999.

Al fine della quotazione, le informazioni specifiche saranno riportate in un apposita Nota Integrativa al Prospetto Informativo.

### **15. Informativa ai Partecipanti**

In conformità alla normativa vigente, la SGR, previa comunicazione alla Consob, mette tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la propria sede, il proprio sito internet ([www.investireimmobiliare.it](http://www.investireimmobiliare.it)) e la sede della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione, copia delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo nelle materie di propria competenza. Le informazioni oggetto di pubblicità sono altresì riportate nella parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa del rendiconto di gestione e nella Nota Illustrativa della relazione semestrale del Fondo. Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

Si rinvia agli articoli 11 e 13 del Regolamento per ulteriori informazioni, anche concernenti la pubblicazione dell'avviso di avvenuta messa a disposizione dei predetti documenti ed informazioni.

## **16. Ulteriore informativa disponibile**

Gli investitori interessati possono richiedere l'invio anche a domicilio dei seguenti ulteriori documenti:

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

Gli oneri di spedizione sostenuti dalla SGR per l'invio della suddetta documentazione resteranno a carico dei sottoscrittori.

Il rendiconto della gestione del Fondo e la relazione sono messi a disposizione del pubblico entro 30 giorni dalla loro approvazione, nella sede della SGR e nella sede della Banca Depositaria.

Tali rendiconti periodici, unitamente alle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Partecipanti nelle materie di competenza, al prospetto informativo ed al Regolamento del Fondo saranno messi gratuitamente a disposizione dei Partecipanti sul sito internet della SGR ([www.investireimmobiliare.it](http://www.investireimmobiliare.it)), nella loro versione aggiornata.

Su richiesta del partecipante, la SGR può inviare la documentazione informativa anche in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza che consentano di acquisire la disponibilità dei documenti stessi su supporto duraturo (es: e-mail).

I documenti contabili del Fondo sono in ogni caso disponibili presso la SGR e presso la Banca Depositaria e le succursali della medesima, come previsto nel Regolamento.

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

Per ogni esigenza informativa il partecipante potrà utilizzare il numero telefonico: 06/853341.

Il partecipante potrà inoltre consultare il sito della SGR [www.investireimmobiliare.it](http://www.investireimmobiliare.it), ed inviare comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica: [info@investireimmobiliare.it](mailto:info@investireimmobiliare.it).

## **F) Informazioni sui soggetti che partecipano all'operazione, conflitti di interesse e rapporti con parti correlate**

### **18. SGR**

#### **18.1. Denominazione, forma e sede giuridica, durata**

La Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A., che gestisce il Fondo, è una società per azioni costituita in data 4 febbraio 2002. La sede legale della SGR è in Roma, Piazza del Gesù, 49.

La SGR ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, ivi compresi i fondi di cui all'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 e successive modificazioni e integrazioni. La durata della SGR è stata fissata sino al 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

La SGR è stata iscritta all'apposito Albo delle Società di Gestione istituito presso la Banca d'Italia al n. 144 in data 9 maggio 2002. La SGR non aderisce ad alcun protocollo di autonomia promosso dalle associazioni di categoria.

#### **18.2. Capitale sociale sottoscritto e versato**

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato è di Euro 8.600.000 (ottomilioniseicentomila), diviso in numero 8.600 (ottomilaseicento) azioni del valore nominale di Euro 1.000 (mille) cadauna.

#### **18.3. Azionisti rilevanti (>5%)**

Sulla base delle risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e delle informazioni a disposizione della SGR, Banca Finnat Euramerica S.p.A. possiede il 95,5% del capitale sociale della SGR ed esercita il controllo sulla stessa

Banca Finnat Euramerica S.p.A. è la capogruppo del Gruppo Banca Finnat Euramerica, iscritto all'albo dei gruppi creditizi in data 21 settembre 1999. Alla data di pubblicazione del presente prospetto il Gruppo controlla inoltre Finnat Fiduciaria S.p.A. (quota del gruppo 100%), Finnat Investments S.p.A. (quota del gruppo 100%), New Millennium Advisory S.A. (quota del gruppo 99,86%), Finnat Servizi Assicurativi S.r.l. (quota del gruppo 51 %), Calipso S.p.A. (quota del gruppo 80,38 %), Finnat International S.A. (quota del gruppo 75%), Finnat AG (quota del gruppo 100%), Fedra S.p.A. (quota del gruppo 100%).

#### **18.4. Organi sociali e cariche**

##### Consiglio d'Amministrazione

Il Consiglio d'Amministrazione in carica è stato nominato in data 30 marzo 2005 per un periodo di tre anni. I componenti del Consiglio d'Amministrazione, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

| <b>nome e cognome</b> | <b>carica</b> | <b>luogo di nascita</b> | <b>data di nascita</b> |
|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------------|
| Arturo Nattino        | Presidente    | Roma                    | 28.01.1964             |
| Dario Valentino       | Consigliere   | Roma                    | 31.07.1965             |
| Andrea Nattino        | Consigliere   | Roma                    | 22.05.1967             |

Più in particolare, i componenti del Consiglio di Amministrazione hanno maturato le seguenti esperienze:



- (i) Arturo Nattino: Laurea in economia e commercio conseguita presso l'Università degli Studi di Roma; ha maturato diversificate esperienze nel settore borsistico dove ha ricoperto la carica di Responsabile dell'Area Borsa presso la Finnat Investment S.p.A.. E' stato Dirigente Responsabile dell'Area gestione e successivamente Vice Direttore Generale della Finnat Euramerica Sim S.p.A.

Attualmente ricopre la carica di Direttore Generale della Banca Finnat Euramerica S.p.A., Consigliere di Amministrazione della Finnat Investments S.p.A., Consigliere di Amministrazione della Finnat Fiduciaria S.p.A., Consigliere di Amministrazione della Fideuram Investimenti, Consigliere di Amministrazione della Sviluppi Immobiliari (Gruppo Beni Stabili), Consigliere New Millennium Sicav, Presidente GWM Italia S.r.l., Presidente Calipso S.p.A. Attualmente è Presidente della Investire immobiliare SGR.

- (ii) Dario Valentino: Laurea in economia e commercio conseguita presso l'Università degli Studi di Roma; ha svolto numerosi incarichi nell'ambito finanziario dove ha ricoperto i ruoli di Responsabile di Tesoreria integrata e dell'Asset/Liabilities Management presso la Cariverona Banca S.p.A., Responsabile dell'Ufficio Rischi Finanziari presso il MCC S.p.A. (ex Mediocredito Centrale) e successivamente Responsabile della Direzione Corporate Development presso il Gruppo Beni Stabili. Dal febbraio 2002, Dario Valentino ricopre la carica di amministratore delegato della SGR.

- (iii) Andrea Nattino: Ha maturato diversificate esperienze professionali come operatore del mercato azionario e obbligazionario. E' stato Responsabile del settore Private Banking della Finnat Euramerica SIM S.p.A. Attualmente ricopre la carica di Responsabile Grandi Clienti della Banca Finnat Euramerica S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Comitato Esecutivo ai sensi dello Statuto. Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, non è stato nominato alcun Comitato Esecutivo.

Inoltre ai sensi dell'articolo 5.3 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione può nominare uno o più comitati tecnici dei quali possono far parte anche soggetti esterni alla società. I pareri dei Comitati esterni non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

#### Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in data 30 marzo 2005 per un periodo di tre anni. I componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

| <b>nome e cognome</b> | <b>carica</b>     | <b>luogo di nascita</b> | <b>data di nascita</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|
| Mario Sica            | Presidente        | Potenza                 | 15.02.1939             |
| Francesco Minnetti    | Sindaco Effettivo | Roma                    | 24.01.1964             |
| Alessandro De Micheli | Sindaco Effettivo | Firenze                 | 22.10.1948             |
| Antonio Staffa        | Sindaco Supplente | Roma                    | 19.04.1943             |
| Maurizio Lauri        | Sindaco Supplente | Roma                    | 15.08.1962             |

#### Organo Direttivo

Il Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2005 ha nominato il dott. Clemente Di Paola direttore generale della Società. Clemente Di Paola, nato nel 1966 a Roma, ha maturato un'ottima esperienza nel settore immobiliare, lavorando in società leader sia in Italia che in Europa.

Dal 1989 al 1994 ha lavorato per Knight Frank a Londra, come *advisor* immobiliare e dal 1994 al 1996 ha lavorato per Schmidt Bank AG. Dal 1996 al 1998 ha lavorato per il gruppo Reddy a Milano e successivamente per due anni in Healey & Baker, come responsabile dell'Ente Investimenti Immobiliari. Ha operato in qualità di *advisor* per il collocamento del primo fondo immobiliare di diritto italiano per Deutsche

Bank in Francoforte. Dal 1999 al 2002 ha lavorato per IPI, come Dirigente responsabile dell'Ente Finanza Immobiliare. Nel 2002 ha sviluppato con Banca Finnat la Investire Immobiliare SGR.

La SGR ha stipulato contratti relativi alla gestione di specifici aspetti di natura amministrativa e contabile. In particolare ha incaricato la TMF Garlati & Gentili per l'attività di assistenza nella tenuta della contabilità e di redazione della documentazione fiscale della SGR e del Fondo.

### **18.5. Altri fondi immobiliari e mobiliari gestiti**

La SGR ha istituito altre tre fondi immobiliari, destinati esclusivamente ad investitori qualificati e denominati, "INVESTIRE RESIDENZIALE 1", "INVESTIRE RESIDENZIALE 2" e "FIP- FONDO IMMOBILI PUBBLICI".

Investire Residenziale 1 è stato istituito nel luglio 2002 ed ha avviato la propria operatività nel mese di dicembre dello stesso anno, acquistando da Generali Properties S.p.A., anche ricorrendo all'indebitamento previsto dalla normativa vigente in materia, un portafoglio immobiliare per un valore complessivo pari a 350 milioni di Euro, composto da 22 immobili suddivisi tra le zone centrali di Roma e Milano. Il portafoglio immobiliare, di tipologia prevalentemente residenziale, è stato dismesso sia attraverso la tecnica del frazionamento immobiliare, sia vendendo i cespiti "cielo-terra". Il fondo è stato liquidato nel mese di marzo 2005 con due anni di anticipo rispetto alla previsione regolamentare, in quanto il patrimonio si era ridotto al di sotto del 10 % del suo ammontare.

Investire Residenziale 2, anch'esso rivolto ad investitori istituzionali, e con una durata prevista di circa 5 anni, è stato istituito nel mese di febbraio 2003 con un patrimonio iniziale di 185 milioni di Euro suddiviso in 370 quote di 500.000 Euro ciascuna. Ha acquistato nei mesi di giugno e luglio 2003 da Generali Properties S.p.A. un portafoglio immobiliare composto da 22 complessi immobiliari con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ubicati a Roma, Milano, Firenze, Verona, Bergamo, Torino, Segrate, Monza, Brescia, per un valore di acquisto pari a circa 360 milioni di Euro. Attraverso sia la vendita "cielo-terra" che frazionata, ad oggi ha venduto circa il 53 % del suo portafoglio e presumibilmente entro il primo semestre 2006, si procederà alla sua liquidazione.

Il Fondo "FIP- FONDO IMMOBILI PUBBLICI" è stato promosso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 410/2001 ai fini di un'operazione di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed è gestito dalla Investire Immobiliare che lo ha istituito nel mese di ottobre 2004 e ne ha avviato l'operatività a dicembre dello stesso anno, a seguito del trasferimento ed acquisto degli immobili al Fondo ad opera di enti pubblici. Il Fondo FIP, la cui durata è di 15 anni, ha un patrimonio pari ad Euro 3.322.767.742 per un numero complessivo di 396 immobili, ubicati su tutto il territorio italiano

La SGR, in base allo Statuto, può gestire fondi comuni di investimento di tipo chiuso, quindi anche fondi mobiliari. Alla data del presente Prospetto informativo, tuttavia, la SGR non gestisce fondi mobiliari.

## **19. Deleghe di Gestione**

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, Investire Immobiliare SGR non ha conferito deleghe per la gestione del patrimonio del Fondo.

## **20. Soggetti che procedono al Collocamento**

La SGR, per il collocamento delle Quote del Fondo, ha dato mandato a Banca Finnat Euramerica, quale Responsabile per il Collocamento dell'offerta *retail* ed istituzionale, che verrà effettuata anche attraverso la

società Poste Italiane S.p.A, quale Collocatore Secondario. Pertanto il collocamento sarà effettuato dai seguenti soggetti:

- (ii) Banca Finnat Euramerica S.p.A., in qualità di Responsabile del Collocamento;
- (iii) Poste Italiane S.p.A., in qualità di Collocatore Secondario. Poste Italiane S.p.A. agisce come cassa incaricata senza preventiva sottoscrizione o acquisto a fermo, ovvero assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente.

## **21. Banca Depositaria**

La SGR ha conferito l'incarico di Banca Depositaria del Fondo alla Banca Intesa S.p.A. La Banca Depositaria ha la propria sede in Milano, Piazza Paolo Ferrari 10 e Direzione Generale in Piazza della Scala n.6. I compiti relativi all'esercizio delle funzioni di Banca Depositaria sono espletati presso gli uffici amministrativi di Parma, Via Langhirani n.1/a.

## **22. Società incaricata della revisione**

L'Assemblea ordinaria degli Azionisti della SGR, con delibera del 30 marzo 2005, ha conferito alla KPMG S.p.A., per il triennio 2005-2007, l'incarico di revisione contabile del bilancio d'esercizio della SGR. Ai sensi dell'articolo 9 secondo comma del TUF, la SGR conferirà l'incarico di revisione contabile del bilancio del Fondo alla KPMG per il triennio 2005 – 2007.

Non vi sono stati rilievi o rifiuti di certificazione da parte della Società di Revisione.

## **23. Esperti Indipendenti**

La valutazione degli immobili e delle partecipazioni di controllo in società immobiliari del Fondo è affidata, ai sensi della normativa applicabile ad Esperti Indipendenti. La designazione degli Esperti Indipendenti, che devono avere i requisiti di professionalità specificati all'art. 15 del Regolamento, non è ancora avvenuta, considerato che le Quote non possono essere sottoscritte mediante conferimento. La SGR si impegna a designare, quali Esperti Indipendenti, soggetti di elevato *standing* e professionalità e si riserva di provvedere alla loro nomina entro un mese dal richiamo degli impegni di cui all'art 8.8 del Regolamento. Si segnala che per la valutazione degli immobili oggetto del contratto preliminare di cui alla Parte II del presente Prospetto Informativo, la SGR si è avvalsa di REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A..

## **24. Altri soggetti**

Si segnala che la SGR utilizzerà *outsourcers* tecnici/delegati, che, tuttavia, alla data del Prospetto Informativo non sono stati nominati.

## **25. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate**

La SGR, in ordine ai rapporti di gruppo, si attiene ai limiti fissati dal Regolamento, dalla legge e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia per assicurare la tutela dei Partecipanti da possibili situazioni di conflitto d'interessi. La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti d'interessi e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti

con parti correlate. Il Consiglio di Amministrazione della SGR assumerà le proprie determinazioni in ordine al compimento di tutte le operazioni con parti correlate od in potenziale conflitto di interesse, anche tra il fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti con parti correlate.

Il Fondo non potrà effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR od in genere con parti correlate alla SGR stessa. A tal fine, le competenti strutture della SGR evidenzieranno, prima della delibera di approvazione di ciascuna operazione di investimento/disinvestimento immobiliare, l'assetto proprietario della controparte e gli eventuali rapporti in essere con la SGR e con il Fondo.

Il Fondo potrà, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro tempore* vigente nonché dal Regolamento: (i) acquistare altri beni e titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR; (ii) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR secondo criteri di conformità alle politiche di gestione del Fondo; (iii) investire in altri OICR gestiti dalla SGR.

La SGR, nell'ambito della definizione del compenso spettante alla Banca Depositaria nonché delle commissioni spettanti ai soggetti che procedono alla negoziazione per l'acquisto/vendita dei titoli, assicura che: (a) il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti; (b) non siano previste fonti di reddito o altre utilità percepite a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva dalla SGR non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali. La SGR è controllata da Banca Finnat Euramerica S.p.A., che ne possiede il 95,5 % ed esercita il controllo sulla stessa. Banca Finnat Euramerica opera come Responsabile del Collocamento delle Quote del Fondo a condizioni di mercato. I rapporti esistenti tra i soggetti coinvolti nell'operazione rientrano nell'ambito delle usuali attività svolte dagli stessi che sono svolte comunque a condizioni di mercato.

In ogni caso, con riferimento alle tipologie di operazioni ed i rapporti contrattuali che potrebbero essere astrattamente posti in essere dalla SGR, per conto del Fondo, con parti correlate od in conflitto di interessi, la struttura e l'operatività del Gruppo Bancario "Banca Finnat", cui appartiene la SGR, rendono assolutamente residuale, e comunque limitata al solo comparto finanziario, la possibilità che tali rapporti o operazioni siano effettivamente posti in essere. A tal fine, qualora la conclusione di tali operazioni o rapporti dovesse essere ritenuta vantaggiosa o comunque utile per l'interesse del Fondo, la stessa formerà oggetto di apposita e puntuale relazione al Consiglio di Amministrazione della SGR, al fine di assicurare il rispetto della normativa vigente.

## **Dichiarazione di responsabilità**

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

Il Rappresentante Legale  
Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott. Arturo Nattino

---

*Prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento  
immobiliare chiuso denominato Obelisco*

## **PARTE II**

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

*L'offerta di cui al presente prospetto è valida dal 15 settembre 2005 al 15 dicembre 2005.*

*I collocatori che raccolgono le domande di adesione fuori sede provvederanno alla raccolta di tali adesioni esclusivamente per il periodo dal 15 settembre 2005 al 15 dicembre 2005.*

**LA PRESENTE PARTE II È STATA DEPOSITATA PRESSO LA CONSOB IN DATA 12 SETTEMBRE 2005.**

## **A) Informazioni su sollecitazione, emissioni successive/rimborsi anticipati di quote e quotazione**

### **1. Informazioni specifiche sulla sollecitazione**

Il Fondo è suddiviso in 100.000 quote del valore nominale di euro 2.500 (duemilacinquecento) ciascuna.

La SGR determina il valore complessivo del patrimonio del Fondo applicando i criteri stabiliti dall'Autorità di Vigilanza, come riportato all'art. 10 del Regolamento. In ipotesi di integrale sottoscrizione delle Quote oggetto di Offerta, il valore iniziale del Fondo sarà pari ad Euro 250.000.000.

Il valore della singola Quota di partecipazione è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo – calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia – suddiviso per il numero delle Quote in circolazione. Il valore unitario della Quota viene pubblicato sul quotidiano a diffusione nazionale di cui all'articolo 12.2 del Regolamento.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR valuta il Fondo entro 30 giorni dalla fine di ciascun semestre solare ed entro 60 giorni dalla fine dell'anno.

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

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

Il periodo di sottoscrizione delle quote è compreso tra il 15 settembre 2005 ed il 15 dicembre 2005.

Il versamento relativo alle quote sottoscritte deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni o, qualora si debba ricorrere al riparto delle Quote, dalla data di ultimazione del riparto come prevista nell'articolo 8.5 del Regolamento e con le modalità specificate all'art. 8.9 comma (i) del Regolamento. Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote potrà essere effettuato presso i soggetti incaricati del collocamento mediante:

- bonifico a favore del conto "Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
- assegno circolare o bancario, non trasferibile ovvero girato con clausola di non trasferibilità, all'ordine di Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario o postale o sul proprio libretto postale, nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente della banca depositaria oppure di una delle altre banche o degli altri soggetti incaricati del collocamento.

### **2. Informazioni sulla quotazione**

Alla data della presente Offerta, le Quote del Fondo non sono quotate su un mercato regolamentato. In conformità al Regolamento ed alla normativa vigente, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiederà alla Borsa Italiana l'ammissione a quotazione del Fondo nel più breve tempo possibile. La quotazione del Fondo è comunque subordinata all'espletamento di un'istruttoria da parte della Borsa Italiana S.p.A.

## B) Informazioni sul Fondo

### 3. Composizione del patrimonio del Fondo ed indirizzi gestionali

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare “a raccolta”, alimentato mediante sottoscrizione in denaro delle Quote. Non è prevista la possibilità di realizzare sottoscrizioni mediante apporto di beni al Fondo. Le disponibilità finanziarie rivenienti al Fondo dal collocamento delle Quote saranno, in fase iniziale, impiegate per il pagamento del prezzo di acquisto degli immobili indicati sotto, in relazione ai quali la SGR, per conto del Fondo, ha stipulato apposito contratto preliminare di compravendita con l’attuale titolare degli stessi.

#### 3.1 Il contratto preliminare

A seguito di un’attività di due diligence tecnica e valutativa conclusa nel mese di luglio 2005, la SGR ha stipulato, per conto del fondo, un contratto preliminare di compravendita immobiliare con la Boreale S.r.l., sede in Milano, Piazza Diaz 5, capitale sociale 10.000 Euro i.v., attuale titolare degli immobili dettagliatamente indicati al paragrafo successivo. Il contratto preliminare prevede (i) che le parti procedano alla stipula del contratto definitivo entro il 15 ottobre 2005, (ii) che il contratto definitivo sia sospensivamente condizionato alla raccolta presso il pubblico, entro il 10 gennaio 2006, delle somme necessarie al pagamento del prezzo d’acquisto degli immobili pattuito con l’attuale titolare, ed alla disponibilità delle stesse sul conto corrente della SGR (intrattenuto presso la Banca Depositaria con vincolo di destinazione al Fondo), entro la medesima data (iii) che gli effetti del predetto contratto definitivo ed il pagamento del prezzo d’acquisto – avverata la condizione sospensiva – decorrano solo dal 10 gennaio 2006, data a partire dalla quale potrà aversi, dunque, il trasferimento della titolarità degli immobili al fondo, (iv) che n. 11 immobili siano trasferiti in proprietà, mentre per il restante immobile sia ceduto il diritto di superficie, come meglio specificato nelle relative schede di dettaglio, (v) che parte del prezzo d’acquisto venga utilizzato dal venditore per estinguere le ipoteche gravanti sugli immobili stessi a garanzia di un mutuo bancario erogato alla Boreale S.r.l., in modo che essi possano essere trasferiti al fondo liberi da vincoli, pesi o altri gravami, (vi) che il venditore non rilasci garanzie in relazione allo stato degli immobili, indipendentemente verificato dalla SGR tramite apposita *due diligence* tecnica, essendo ciò insito nella determinazione del prezzo d’acquisto.

Il contratto prevede altresì la vendita di tutti gli immobili in blocco, per cui non potrà essere escluso alcun immobile dal portafoglio né è previsto alcun meccanismo di aggiustamento del prezzo. Sono inoltre evidenziati alcuni contenziosi in essere su alcuni immobili, legati ai contratti di locazione (vedi paragrafo 3.2 schede allegate), per i quali il venditore si obbliga a proseguire le attività necessarie, a proprie cura e spese, sino alla data di avveramento della condizione sospensiva. Tali n. 8 contenziosi sono stati oggetto di specifica *due diligence legale*, dalla quale non è emerso il rischio di passività di importo significativo per il Fondo, anche in considerazione dell’oggetto delle relative cause (principalmente legato a vicende ordinarie di gestione o ad interventi manutentivi). In ogni caso, nella determinazione del prezzo di acquisto degli immobili oggetto del contratto preliminare si è tenuto conto anche del rischio connesso all’insorgenza di tali non significative e marginali passività.

Gli immobili ceduti sono alienabili ai sensi della vigente normativa e saranno trasferiti nella piena ed assoluta proprietà, ad eccezione dell’immobile di Via Capogrossi 34, per il quale è previsto il trasferimento del diritto di superficie. Gli immobili sono trasferiti liberi da gravami, oneri, vincoli amministrativi, legali o contrattuali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, come precisato al punto (v) che precede e salvo i contenziosi in essere, di cui sopra.

La venditrice si è inoltre impegnata a proseguire, sino all'avveramento della condizione sospensiva, la gestione degli immobili, ivi inclusa la gestione dei contratti di locazione, ed ad effettuare, a propria cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che si dovessero rendere necessari sugli stessi. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati solo con il preventivo assenso della SGR, per conto del Fondo. In tal caso, le spese sostenute per gli interventi autorizzati saranno rimborsate all'avveramento della condizione sospensiva.

Il prezzo di vendita degli immobili in blocco è fissato in Euro 215.700.000, oltre imposte. La SGR ha versato 5.000.000 Euro a titolo di caparra confirmatoria.

Si rinvia al paragrafo 4.3 della Parte I del presente Prospetto Informativo per l'indicazione dei rischi connessi agli immobili oggetto del contratto preliminare.

### **3.2 Gli immobili oggetto del contratto preliminare**

In fase iniziale, quindi, in forza del vincolo giuridico nascente dal contratto preliminare, la SGR investirà le disponibilità del Fondo per l'acquisto degli immobili sotto indicati, le cui caratteristiche sono dettagliatamente illustrate nelle tabelle seguenti:

- (1) Milano, Via Richard 1, Torre B-C-E;
- (2) Roma, Via Mazzola V, 66;
- (3) Fiumicino (RM), Via Corona Boreale, 88;
- (4) Fiumicino (RM), Via Corona Boreale, 86;
- (5) Roma, Via Canton 10/12/20;
- (6) Roma, Via Cina 413;
- (7) Bari, Via Amendola 160;
- (8) Roma, Via Fiume Bianco 56;
- (9) Segrate (MI), Via Cassanese - Palazzo Mantegna;
- (10) Roma, Via F. Tovaglieri 19;
- (11) Roma, Via Capogrossi, 34- Viale Morandi;
- (12) Roma, Via Campofarnia, Palazzina Z6.

I 12 cespiti oggetto del contratto preliminare di compravendita, sopra indicati, sono tutti parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.

Le schede di dettaglio degli immobili elencati sopra sono riportate in Appendice al presente Prospetto Informativo.

### **3.3 Il ricorso all'indebitamento finanziario**

Alla data del presente prospetto informativo, la SGR non ha utilizzato indebitamento finanziario per l'investimento del patrimonio del Fondo, né – in caso di esito pienamente favorevole della presente offerta – ricorrerà a leva finanziaria per l'acquisto degli immobili sopra descritti. In ogni caso, la SGR intende per il futuro avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai fondi immobiliari in materia di indebitamento finanziario per la realizzazione di ulteriori investimenti del patrimonio del Fondo in linea con la politica di gestione dello stesso.



Nel periodo tra la valutazione degli immobili e la data di redazione del presente prospetto informativo non si sono verificati fatti di rilievo suscettibili di influenzare significativamente il valore e la composizione del Fondo.

### **3.4 Contenzioso rilevante ai fini dell'attività del Fondo**

Alla data del presente Prospetto Informativo non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrari che possano avere effetti significativi sull'attività del Fondo. Il limitato contenzioso presente su alcuni degli immobili oggetto del contratto preliminare è descritto nelle relative schede.

### **3.5 Le caratteristiche dei segmenti del mercato immobiliare in cui opera il Fondo**

Il mercato immobiliare italiano sta vivendo una fase di crescita soprattutto in termini di interesse che lo stesso suscita per gli investitori di ogni genere (qualificati o privati) ma anche per il numero di transazioni che si registrano sul mercato. Il settore immobiliare, infatti, non è ancora stato investito dalla crisi che l'economia italiana sta attraversando negli ultimi anni.

Al contrario, si è registrata un'ulteriore crescita dei prezzi, (in particolare quello delle abitazioni), grazie ad un insieme di fattori concomitanti intervenuti a partire dal 2001: l'introduzione della moneta unica, la gravosa incertezza della politica internazionale, la caduta dei corsi azionari e il conseguente ridimensionamento della capitalizzazione di borsa, il rientro dei capitali dall'estero che ha creato una maggiore liquidità per investimenti nel mercato italiano in genere, ed il permanere di bassi tassi d'interesse che rende più conveniente sia per le famiglie che per le imprese l'indebitamento finalizzato all'acquisto di un immobile. Quando si parla di incremento del valore degli immobili bisogna distinguere tra le diverse destinazioni d'uso di questi.

Nel caso del mercato residenziale, infatti, l'incremento dei valori è stato sicuramente più elevato rispetto ad altri settori come quello del terziario, della logistica, quello industriale ed infine quello del retail.

Il segmento degli immobili ad uso terziario/uffici in Italia è positivo, nonostante il momento di difficoltà che stanno attraversando la maggior parte dei Paesi europei. Il fatturato del mercato in questione è stato pari a € 6,2 miliardi euro nel 2004 facendo segnare un incremento del 4,2 % rispetto al 2003.

Le città di medie dimensioni, come Torino, Bologna e Firenze, hanno fatto registrare la performance migliore, mentre le grandi città, come Milano e Roma, sono sostanzialmente ferme ai livelli dello scorso anno. I canoni di affitto non hanno subito variazioni sensibili nelle top location (cioè le zone centrali). Di contro le quotazioni mostrano incrementi intorno al 3,9 per cento, con punte del 5 per cento nelle zone più interessanti di Roma e Milano. Le due grandi città, infatti, continuano ad essere oggetto di particolari attenzioni da parte di investitori internazionali, che cercano immobili di qualità anche a prezzi elevati e con rendimenti intorno al 5 per cento.

Il settore degli immobili industriali è un comparto in crisi, a causa della riduzione di spazi richiesti dalle aziende che li utilizzano. Molte società hanno preferito delocalizzare i propri insediamenti produttivi oltre frontiera (ad esempio nell'Europa dell' Est) mentre in altri casi processi di razionalizzazione degli spazi riducono il fabbisogno di immobili industriali, a parità di fatturato realizzato. L'unico comparto in crescita, che quindi non è interessato dai fenomeni appena citati, è quello della logistica.

In questo settore la domanda è caratterizzata dalla richiesta di spazi nuovi con una superficie di almeno 10mila metri quadrati, con grandi aree di parcheggio.

Il fatturato di questo mercato è stato di 4,2 miliardi di euro nel corso del 2004.

### Locali commerciali

Nel 2004 il settore degli immobili commerciali ha fatto registrare una buona performance sul mercato immobiliare italiano.

Il fatturato del settore commerciale in Italia ha raggiunto quota 6,5 miliardi di euro nel 2004, evidenziando una crescita del 5,7 per cento rispetto al 2003.

### Variatione dei prezzi medi a giugno di ogni anno

| SETTORI                | Var % 2002 -2003 | Var % 2003-2004 |
|------------------------|------------------|-----------------|
| Residenziale           | 7,2%             | 6,5%            |
| Residenziale turistico | 8,5%             | 9,6%            |
| Terziario uffici       | 5,1%             | 4,4%            |
| Industriale            | 2,5%             | 1%              |
| Commerciale            | 6,3%             | 5,1%            |

### Fatturato del mercato immobiliare italiano (mln. Euro)

| SETTORI                | 2003           | 2004           | Var % 2003-2004 |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Residenziale           | 84.800         | 90.000         | 6,1%            |
| Residenziale turistico | 2.650          | 3.000          | 13,2%           |
| Terziario uffici       | 5.950          | 6.200          | 4,2%            |
| Industriale            | 4.100          | 4.200          | 2,4%            |
| Commerciale            | 6.150          | 6.500          | 5,7%            |
| <b>Totale</b>          | <b>103.650</b> | <b>109.900</b> | <b>6%</b>       |

## **4. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate**

Il Regolamento del Fondo non prevede la possibilità di effettuare operazioni ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, del D.M. n. 228/1999. La SGR, in ordine ai rapporti di gruppo, si attiene ai limiti fissati dal Regolamento, dalla legge e dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia per assicurare la tutela dei Partecipanti da possibili situazioni di conflitto d'interessi.

La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti d'interessi e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR assumerà le proprie determinazioni in ordine al compimento di tutte le operazioni con parti correlate od in potenziale conflitto di interesse, anche tra il fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti con parti correlate.

Il Fondo non potrà effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR od in genere con parti correlate alla SGR stessa. Il Fondo potrà, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro tempore* vigente:

- acquistare altri beni e titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
- negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR secondo criteri di conformità alle politiche di gestione del fondo;
- investire in altri OICR gestiti dalla SGR.

La SGR, nell'ambito della definizione del compenso spettante alla Banca Depositaria nonché delle commissioni spettanti ai soggetti che procedono alla negoziazione per l'acquisto/vendita dei titoli, assicura che: (a) il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti; (b) non siano previste fonti di reddito o altre utilità percepite a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva dalla SGR non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali. La SGR è controllata da Banca Finnat Euramerica S.p.A., che ne possiede il 95,5 % ed esercita il controllo sulla stessa. Banca Finnat Euramerica opera come Responsabile del Collocamento delle quote del Fondo a condizioni di mercato. I rapporti esistenti tra i soggetti coinvolti nell'operazione rientrano nell'ambito delle usuali attività svolte dagli stessi e sono comunque regolati a condizioni di mercato.

## **C) Informazioni Economiche sul Fondo**

### **5. Dati storici sull'andamento del Fondo**

Il Fondo Obelisco è stato istituito in data 28 aprile 2005 con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR ed il relativo Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 3 agosto 2005; il Fondo non prevede la possibilità di sottoscrivere le Quote mediante apporto di immobili ed il portafoglio immobiliare di cui al paragrafo 3.2 della Parte II sarà acquisito al patrimonio del Fondo solo a seguito del pagamento del prezzo previsto mediante versamento delle disponibilità finanziarie rivenienti dalle sottoscrizioni. Non esistono, quindi, dati storici sull'andamento del Fondo ed è possibile fornire solo i dati storici relativi agli immobili che saranno acquistati dal Fondo, per effetto del contratto preliminare.

In ogni caso, si rappresenta che i dati illustrati sono frutto di stime economiche effettuate da esperti valutatori indipendenti. Il diritto al rimborso potrà essere esercitato solo alla scadenza e alle condizioni predeterminate nel Regolamento. La durata del Fondo è 10 anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al decimo anno. E' facoltà della SGR, nell'interesse dei sottoscrittori, di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, una proroga non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

Il periodo valido per la sottoscrizione delle Quote del Fondo va dal 15 settembre 2005 al 15 dicembre 2005 (il "Periodo di Offerta"), salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi almeno 5 (cinque) giorni prima della nuova data di chiusura mediante avviso da pubblicarsi sul quotidiano "MF".

L'ammontare del patrimonio netto del Fondo è pari a 250 milioni di euro. Alla data del presente prospetto informativo il valore della quota è pari a 2.500 euro.

### **6. Costi del Fondo**

Valgono le stesse considerazioni del punto precedente.

## **APPENDICI**

Appendice A: Schede di dettaglio degli immobili oggetto del contratto preliminare;

Appendice B: Modulo di sottoscrizione.

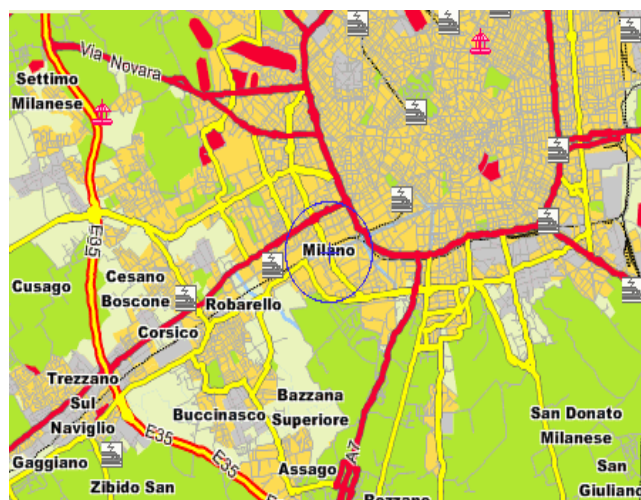
**Appendice A – Schede di dettaglio degli immobili oggetto del contratto preliminare**

**(1) MILANO – VIA GIULIO RICHARD, 1**

**1.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |              |
|-----------------|---|-----------------------------|--------------|
| Area:           | Nord Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 20.074 (mq)  |
| Regione:        | Lombardia   | Sup. locabile pond. Locata  | 19.565 (97%) |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |              |
| Provincia:      | Milano  | Valore di acquisto:         | €43.300.000  |
| Città           | Milano  | €/ mq (locabile ponderata): | €2.157       |
| Indirizzo:      | Via Giulio Richard,<br>1  | Affitto anno 2004:          | €2.048.984   |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici       |
| Cielo terra:    | Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso |                             |              |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.     |                             |              |

**1.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**1.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'edificio in oggetto fa parte di un complesso immobiliare ed è costituito da tre unità a torre, denominate B, C ed E, su complessive sei. Le torri sono tra loro collegate al piano terra e solo parzialmente al piano primo. Dal punto di vista tipologico/costruttivo risultano identiche mentre per quanto riguarda le finiture si differenziano in base al conduttore. A tal proposito è possibile fare la seguente distinzione: le torri C ed E risultano essere locate ad unico conduttore, e quindi collegate tra loro; la torre B, invece, ha sei differenti conduttori. I piani adibiti ad ufficio sono di tipo open space e sono stati divisi in vari locali tramite pareti mobili attrezzate di diverso materiale. Al sedicesimo piano dell'edificio B sono installati dei ripetitori di telefonia mobile. L'immobile è situato a sud-ovest della città in zona periferica, a pochi metri dal Naviglio Grande. Il contesto vede la principale presenza di immobili a destinazione residenziale intervallati da piccole zone a destinazione produttivo/artigianale. In particolare si rilevano aree con capannoni dismessi o in fase di recupero per successiva trasformazione in residenziale o terziario; sono presenti anche nuove costruzioni a destinazione completamente residenziale. I principali servizi di trasporto pubblico sono rappresentati da mezzi di superficie le cui fermate si trovano proprio in corrispondenza dell'edificio in oggetto. Le linee 1 e 2 della metropolitana sono raggiungibili attraverso i suddetti collegamenti di superficie in pochi minuti. Nelle adiacenze dell'immobile è situata la Strada

Statale N. 494 che conduce direttamente all'ingresso della Tangenziale Ovest, per mezzo della quale è possibile raggiungere la A4 Torino-Milano-Venezia oppure la A7 Milano-Genova. Inoltre, a pochi metri dall'immobile, passa la circonvallazione esterna della città.

- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per qualche conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a società private tra cui una primaria azienda del settore alimentare che occupa la maggior parte della superficie totale (75%).
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per "gravi motivi". Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 73% dei canoni di locazione percepiti nel corso del 2004 riguarda contratti di affitto che scadono nel 2010 e nel 2011, mentre il 13 % è riferito a contratti che scadono nel 2017.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie.

#### 1.4. Descrizione immobile - Dati

|                                       |          |   |          |
|---------------------------------------|----------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | 1989     | Numero fabbricati:  | 3        |
| Superficie Lorda                      | 41.286   | Piani fuori terra:  | 17       |
|                                       | (mq)     |   |          |
| Superficie Commerciale                | 22.885   | Piani interrati:  | 1        |
|                                       | (mq)     |   |          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 20.074   | Costi di ristruttur. stimati in due diligence                           | €874.000 |
|                                       | (mq)     |   |          |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €235.046 | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €430.500 |

#### 1.5. Destinazione d'uso

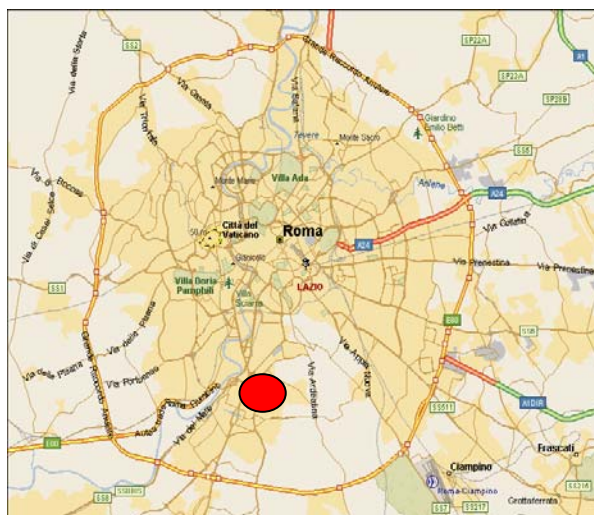
| <i>Destinazione d'uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 19.436 (mq)                    | 96,8%               |
| Magazzini:                 | 13                             | 0,1%                |
| Negozi:                    | 0                              | 0,0%                |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 366                            | 1,8%                |
| Altro:                     | 259                            | 1,3%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>20.074</b>                  | <b>100,0%</b>       |
| Posti auto scoperti        | 0                              | 0                   |
| <b>Totale area</b>         | <b>20.074</b>                  | <b>100,0%</b>       |

**(2) ROMA – VIA MAZZOLA, 66**

**2.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |                 |
|-----------------|---|-----------------------------|-----------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 20.555 (mq)     |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 15.635 (76%)    |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |                 |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €40.000.000     |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €1.946          |
| Indirizzo:      | Via Mazzola, 66   | Affitto anno 2004:          | €1.644.174      |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici e negozi |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |                 |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |                 |

**2.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**2.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'immobile è costituito da due livelli interrati e undici piani fuori terra. Al piano terra vi è una piastra commerciale e cinque corpi scala di accesso ai livelli superiori. I piani, oltre il primo, sono adibiti ad uffici: il layout distributivo è funzionale e si presta a frazionamenti (peraltro già effettuati) con pannelli divisorii. Le finiture variano a seconda delle eventuali migliorie apportate dai conduttori. I due livelli interrati situati sotto il complesso immobiliare ospitano circa 180 posti auto. Fa parte della proprietà un'altra autorimessa situata sotto la piastra prospiciente l'edificio, che può ospitare 100 posti auto circa. L'immobile è situato nel quadrante sud-est della capitale, all'interno del G.R.A. nelle immediate vicinanze dell'EUR e della città militare della Cecchignola. I primi insediamenti dell'area risalgono solo agli anni '70, e sono di edilizia prevalentemente pubblica. In tempi successivi il quartiere si è caratterizzato per la presenza di sedi per il terziario avanzato. Recentemente si sono registrati interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello. La zona è servita da servizi di trasporto pubblico su gomma ed è poco distante dalla Linea B della metropolitana (fermata Laurentina).
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per qualche conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a società private operanti in diversi settori e ad



un'ambasciata. Oltre agli uffici gli spazi locati comprendono anche esercizi commerciali.

- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 52% degli affitti percepiti nel corso del 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadranno nel corso degli anni 2010 / 2013.
- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere con un affittuario che richiede un risarcimento danni per vizi riscontrati sull’immobile. La società in oggetto (ricorrente) non intende, inoltre, corrispondere alla proprietà dell’immobile l’importo delle quote di riscaldamento e condizionamento degli uffici. Gli uffici occupati dal locatario in questione rappresentano il 3% circa della superficie totale dell’immobile. Il valore della controversia ammonta a circa €130.000. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell’immobile al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie ad eccezione del piano terra.

**2.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |             |   |          |
|---------------------------------------|-------------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | 1988        | Numero fabbricati:                            | 1        |
| Superficie Lorda                      | 36.943 (mq) | Piani fuori terra:                            | 11       |
| Superficie Commerciale                | 24.465 (mq) | Piani interrati:                              | 2        |
| Superficie Locabile Ponderata         | 20.555 (mq) | Costi di ristruttur. stimati in due diligence | €139.300 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €609.494    | Costo/anno manutenzione straord.              | €292.500 |
|                                       |             | (stima del valutatore - valore anno 1)        |          |

**2.5. Destinazione d'uso**

| <b><i>Destinazione d'uso</i></b> | <b><i>Sup. Locabile ponderata</i></b> | <b><i>% del totale</i></b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Uffici:                          | 15.039 (mq)                           | 73,2%                      |
| Magazzini:                       | 317                                   | 1,5%                       |
| Negozi:                          | 2.681                                 | 13,0%                      |
| Logistica:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Posti auto coperti:              | 2.384                                 | 11,6%                      |
| Altro:                           | 0                                     | 0,0%                       |
| <b>Totale area coperta</b>       | <b>20.421</b>                         | <b>99,3%</b>               |
| Posti auto scoperti              | 134                                   | 0,7%                       |
| <b>Totale area</b>               | <b>20.555</b>                         | <b>100,0%</b>              |

**(3) FIUMICINO (ROMA) – VIA CORONA BOREALE, 88**

**3.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |               |
|-----------------|---|-----------------------------|---------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 41.155 (mq)   |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 41.155 (100%) |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |               |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €30.000.000   |
| Città           | Fiumicino   | €/ mq (locabile ponderata): | €729          |
| Indirizzo:      | Via Corona Boreale,<br>88   | Affitto anno 2004:          | €1.729.178    |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Logistica     |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |               |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |               |

**3.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**3.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** La proprietà in oggetto è costituita da un fabbricato a pianta rettangolare a destinazione logistica. Si sviluppa su un piano fuori terra ad uso magazzino, che comprende un piano soppalcato ad uso uffici. Tutte le facciate sono caratterizzate da grandi aperture destinate a carico-scarico merci ad esclusione della facciata a nord. Quest'ultima è caratterizzata da un corpo aperto adibito a deposito. Fa parte della proprietà anche un'ampia area esterna utilizzata a carico-scarico merci e a parcheggi. L'immobile è situato in una zona in espansione a Est di Fiumicino, proprio accanto al nuovo centro residenziale "Parco Leonardo" e nelle immediate vicinanze di un'area interessata dal progetto della nuova Fiera di Roma. La zona è servita da linee di superficie urbana, e sarà servita da una nuova fermata della Ferrovia metropolitana (collegamento veloce con l'aeroporto e con il centro città). La viabilità è garantita dalla vicina rete autostradale Roma-Fiumicino e Roma-Civitavecchia. La viabilità locale è garantita dalla Via Portuense.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è totalmente locato ad una primaria società di logistica internazionale.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto

di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. La scadenza dell’unico contratto di locazione in essere è prevista per il 31 dicembre 2008.

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere in cui sia parte Boreale S.r.l., attuale proprietario dell’immobile. Vi è un contenzioso in essere fra un terzo ed il precedente proprietario, in relazione all’inadempimento di un contratto di servitù di attraversamento ed alla violazione dell’art. 1077 del codice civile.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

**3.4. Descrizione immobile – Dati**

|                                       |              |   |            |
|---------------------------------------|--------------|---|------------|
| Anno di costruzione                   | 1985         | Numero fabbricati:  | 1          |
| Superficie Lorda                      | 112.767 (mq) | Piani fuori terra:  | 1          |
| Superficie Commerciale                | 40.996 (mq)  | Piani interrati:  | 0          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 41.155 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €2.072.500 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €63.754      | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €287.500   |

**3.5. Destinazione d’uso**

| <b><i>Destinazione d’uso</i></b> | <b><i>Sup. Locabile ponderata</i></b> | <b><i>% del totale</i></b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Uffici:                          | 2.987 (mq)                            | 7,3%                       |
| Magazzini:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Negozi:                          | 0                                     | 0,0%                       |
| Logistica:                       | 37.607                                | 91,4%                      |
| Posti auto coperti:              | 0                                     | 0,0%                       |
| Altro:                           | 267                                   | 0,6%                       |
| <b>Totale area coperta</b>       | <b>40.861</b>                         | <b>99,3%</b>               |
| Posti auto scoperti              | 294                                   | 0,7%                       |
| <b>Totale area</b>               | <b>41.155</b>                         | <b>100,0%</b>              |

**(4) FIUMICINO (ROMA) – VIA CORONA BOREALE, 86**

**4.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |             |
|-----------------|---|-----------------------------|-------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 20.411 (mq) |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 9.036 (44%) |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |             |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €30.300.000 |
| Città           | Fiumicino   | €/ mq (locabile ponderata): | €1.484      |
| Indirizzo:      | Via Corona Boreale,<br>86   | Affitto anno 2004:          | €1.288.785  |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici      |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |             |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |             |

**4.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**4.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** La proprietà in oggetto è costituita da 4 fabbricati con pianta ad U che si elevano su 3 piani fuori terra, collegati tra loro da un corridoio leggermente arretrato rispetto ai prospetti in modo tale da creare delle zone a verde. Ogni fabbricato è dotato di 4 blocchi servizi con vano scala, ascensore e servizi igienici. L'accesso per ogni edificio è consentito attraverso 5 entrate servite da scale e da rampe esterne. Fanno parte della proprietà anche una piccola costruzione ad un solo piano posta all'entrata ad uso portineria e abitazione custode e una vasta area esterna con 565 posti auto. L'immobile è situato in una zona in espansione a Est di Fiumicino, proprio accanto al nuovo centro residenziale "Parco Leonardo" e nelle immediate vicinanze di un'area interessata dal progetto della nuova Fiera di Roma. La zona è servita da linee di superficie urbana, e sarà servita da una nuova fermata della Ferrovia metropolitana (collegamento veloce con l'aeroporto e con il centro città). La viabilità è garantita dalla vicina rete autostradale Roma-Fiumicino e Roma-Civitavecchia. La viabilità locale è garantita dalla Via Portuense.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per qualche conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è parzialmente locato a società private operanti in diversi settori (trasporti aerei, telecomunicazioni, informatica).

- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Gli affitti percepiti nel corso del 2004 sono riferiti per il 45% a contratti che scadranno nel corso del triennio 2016 / 2018, per il 16% a contratti che scadranno nel triennio 2013 / 2015 e per il 15% nel triennio 2010 / 2012. Per la rimanente parte (24%) si tratta di contratti che scadono in anni precedenti al 2010.
- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere promosso da una società conduttrice riguardante il possesso di venti posti auto. Per tale controversia è stata già emessa una sentenza sfavorevole alla conduttrice che ha promosso un reclamo ai sensi dell’art. 669terdecies cod. proc.civ. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell’immobile al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

**4.4. Descrizione immobile – Dati**

|                                       |             |   |            |
|---------------------------------------|-------------|---|------------|
| Anno di costruzione                   | 1990        | Numero fabbricati:  | 4          |
| Superficie Lorda                      | 53.460 (mq) | Piani fuori terra:  | 3          |
| Superficie Commerciale                | 27.009 (mq) | Piani interrati:  | 0          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 20.411 (mq) | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €2.620.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €600.333    | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €262.500   |

**4.5. Destinazione d’uso**

| <i>Destinazione d’uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 18.264 (mq)                    | 89,5%               |
| Magazzini:                 | 151                            | 0,7%                |
| Negozi:                    | 595                            | 2,9%                |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 0                              | 0,0%                |
| Altro:                     | 267                            | 1,3%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>19.277</b>                  | <b>94,4%</b>        |
| Posti auto scoperti        | 1.134                          | 5,6%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>20.411</b>                  | <b>100,0%</b>       |

**(5) ROMA – VIA CANTON, 10-12-20**

**5.1. informazioni generali**

|                 |   |   |              |
|-----------------|---|---|--------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale:                             | 8.917 (mq)   |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata<br>(% tasso di occupazione): | 8.917 (100%) |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:                                     | €25.600.000  |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata):                             | €2.871       |
| Indirizzo:      | Via Canton, 10-12-<br>20  | Affitto anno 2004:                                      | €1.225.265   |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:                                     | Uffici       |
| Cielo terra:    | Sì  |   |              |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |   |              |

**5.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**5.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- Descrizione generale:** Il complesso immobiliare è composto di due corpi di fabbrica comunicanti, ciascuno di sette piani fuori terra ad uso uffici e due interrati di cui uno ad uso archivio ed uno ad uso autorimessa. Lo spazio comune scoperto è recintato ed è in parte adibito a parcheggio scoperto ed in parte a verde; vi è anche una servitù di passaggio per l'autorimessa dell'edificio residenziale adiacente. L'area in cui si trova il complesso immobiliare è situata nella periferia Sud della città di Roma, nel quartiere Torrino, prospiciente l'EUR, in via Canton. Il quartiere del Torrino, situato a sud-ovest dell'EUR, costituisce la naturale espansione della città in tale direzione. Il primo sviluppo risale alla metà degli anni '60, quando fu realizzato un insediamento di edilizia economica e popolare sulla via di Decima. La vera espansione si è avuta a partire dagli anni '80 con la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello e dei relativi servizi. Successivamente il quartiere si è arricchito anche di insediamenti terziari di moderna concezione, sedi di importanti aziende, che trovano in questa zona una valida alternativa all'EUR in termini di prezzi e di accessibilità e servizi. La struttura viaria circostante è caratterizzata da strade di quartiere a sezione molto ampia. L'area, inoltre, è ubicata nelle immediate vicinanze della Via Cristoforo Colombo, strada ad alto scorrimento che collega il centro città con la periferia Sud e con Ostia. Molto vicino è anche lo svincolo del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'ubicazione è strategica: non lontano vi è l'aeroporto internazionale di Fiumicino.

- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** Attualmente l'immobile è locato all'Agenzia delle Entrate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per "gravi motivi". Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. L'unico contratto di locazione in essere scade nel corso del 2006.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistico / catastali rilevanti.

**5.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |             |   |            |
|---------------------------------------|-------------|---|------------|
| Anno di costruzione                   | 1985        | Numero fabbricati:  | 1          |
| Superficie Lorda                      | 17.301 (mq) | Piani fuori terra:  | 7          |
| Superficie Commerciale                | 11.282 (mq) | Piani interrati:  | 2          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 8.917 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €1.061.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €32.450     | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €141.000   |

**5.5. Destinazione d'uso**

| <b><i>Destinazione d'uso</i></b> | <b><i>Sup. Locabile ponderata</i></b> | <b><i>% del totale</i></b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Uffici:                          | 7.539 (mq)                            | 84,6%                      |
| Magazzini:                       | 103                                   | 1,2%                       |
| Negozi:                          | 0                                     | 0,0%                       |
| Logistica:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Posti auto coperti:              | 539                                   | 6,0%                       |
| Altro:                           | 653                                   | 7,3%                       |
| <b>Totale area coperta</b>       | <b>8.834</b>                          | <b>99,1%</b>               |
| Posti auto scoperti              | 82                                    | 0,9%                       |
| <b>Totale area</b>               | <b>8.917</b>                          | <b>100,0%</b>              |



**(6) ROMA – VIA CINA, 413**

**6.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |             |
|-----------------|---|-----------------------------|-------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 6.359 (mq)  |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 0 (0%)      |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |             |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €13.000.000 |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €2.044      |
| Indirizzo:      | Via Cina, 413   | Affitto anno 2004:          | €0          |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici      |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |             |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |             |

**6.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**6.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'immobile in oggetto è composto di otto piani fuori terra ad uso uffici ed uno interrato ad uso autorimessa. Lo spazio comune scoperto recintato è in parte ad uso parcheggio ed in parte area verde. Il fabbricato è caratterizzato da facciate continue vetrate. Il layout distributivo degli spazi è ben organizzato con pareti mobili. La struttura viaria circostante è caratterizzata da strade di quartiere a sezione molto ampia. L'area, inoltre, è ubicata nelle immediate vicinanze della Via Cristoforo Colombo, strada ad alto scorrimento che collega il centro città con la periferia Sud e con Ostia. Molto vicino è anche lo svincolo del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'ubicazione è strategica: non lontano vi è l'aeroporto internazionale di Fiumicino. L'area in cui si trova il complesso immobiliare è situata nella periferia Sud della città di Roma, nel quartiere Torrino, prospiciente l'EUR. Il quartiere del Torrino, situato a sud-ovest dell'EUR, costituisce la naturale espansione della città in tale direzione. Il primo sviluppo risale alla metà degli anni '60, quando fu realizzato un insediamento di edilizia economica e popolare sulla via di Decima. La vera espansione si è avuta a partire dagli anni '80 con la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello e dei relativi servizi. Successivamente il quartiere si è arricchito anche di insediamenti terziari di moderna concezione, sedi di importanti aziende, che trovano in questa zona una valida alternativa all'Eur in termini di prezzi e di accessibilità e servizi.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** Attualmente l'immobile non è locato.



Per l'immobile in questione si segnala una trattativa in corso con un ente pubblico di rilevanza nazionale per la locazione dell'intero fabbricato.

La trattativa è condotta dalla Società attualmente proprietaria dell'immobile su autorizzazione della promissaria acquirente (il Fondo) a condizioni specificate nel preliminare di vendita perfezionato tra le parti. Queste prevedono un canone di locazione minimo e l'obbligo di stipulare un contratto di affitto di sei anni con rinnovo per altri sei anni

Il preliminare di vendita stabilisce, inoltre, che la parte promissaria acquirente rimborserà alla parte promittente venditrice le spese dalla stessa sostenute per la realizzazione di migliorie apportate all'immobile, soprattutto ai fini della locazione a terzi, per un importo massimo di €4.500.000 e comunque concordato fra le parti

- **Qualità dei soggetti locatari:** Attualmente l'immobile non è locato.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** Attualmente l'immobile non è locato.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegare alle concessioni edilizie.

#### 6.4. Descrizione immobile - Dati

|                                       |             |  |            |
|---------------------------------------|-------------|--|------------|
| Anno di costruzione                   | Anni '90    | Numero fabbricati:                         | 1          |
| Superficie Lorda                      | 16.528 (mq) | Piani fuori terra:                         | 8          |
| Superficie Commerciale                | 9.364 (mq)  | Piani interrati:                           | 1          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 6.359 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence | €2.310.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €148.905    | Costo/anno manutenzione straord.           | €91.250    |
|                                       |             | (stima del valutatore - valore anno 1)     |            |

#### 6.5. Destinazione d'uso

| <i>Destinazione d'uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 5.062 (mq)                     | 79,6%               |
| Magazzini:                 | 806                            | 12,7%               |
| Negozi:                    | 0                              | 0,0%                |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 221                            | 3,5%                |
| Altro:                     | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>6.089</b>                   | <b>95,8%</b>        |
| Posti auto scoperti        | 270                            | 4,2%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>6.359</b>                   | <b>100,0%</b>       |

**(7) BARI – VIA AMENDOLA, 160**

**7.1. informazioni generali**

|                 |  |                             |                 |
|-----------------|--|-----------------------------|-----------------|
| Area:           | Sud Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 6.676 (mq)      |
| Regione:        | Puglia   | Sup. locabile pond. Locata  | 1.942 (29%)     |
|                 |  | (% tasso di occupazione):   |                 |
| Provincia:      | Bari   | Valore di acquisto:         | €7.350.000      |
| Città           | Bari   | €/ mq (locabile ponderata): | €1.101          |
| Indirizzo:      | Via Amendola, 160  | Affitto anno 2004:          | €139.050        |
| Localizzazione: | Periferica   | Destinazione d'uso:         | Uffici e negozi |
| Cielo terra:    | Sì – L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso. |                             |                 |
| Provenienza:    | L'Immobilie è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.     |                             |                 |

**7.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**7.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** La porzione immobiliare oggetto di valutazione è parte del complesso “Executive Center” per uffici con negozi al piano terra, nel Quartiere San Pasquale di Bari. Si tratta di un quartiere in una zona periferica caratterizzata da edifici per uffici lungo via Amendola e da complessi residenziali, anche di carattere intensivo e recenti, nell'intorno. Nelle vicinanze è presente il politecnico dell'Università di Bari. Non lontano dall'immobile c'è lo svincolo autostradale della A14. La porzione immobiliare si sviluppa su dodici piani di cui nove fuori terra ad uso uffici, con un bar e ristorante al piano terra, tre interrati ad uso autorimessa e la copertura piana calpestabile su cui trovano alloggio alcuni locali tecnici.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a 10 soggetti privati. Due di questi occupano locali commerciali per 500 mq di superficie mentre i rimanenti occupano uffici.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6

mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 58% dei canoni di locazione percepiti nel 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadono tra il 2013 ed il 2016 mentre la rimanente parte (42%) si riferisce a contratti che scadono tra il 2010 ed il 2012.

- **Eventuali contenziosi:** Attualmente sono in corso due contenziosi legali. Il primo contenzioso riguarda la richiesta da parte di un affittuario di eseguire riparazioni ed opere di manutenzione all'immobile. La locatrice, a sua volta, ha agito legalmente nei confronti del conduttore per il recupero di alcune spese condominiali non pagate. Sia le riparazioni richieste dal conduttore sia le morosità per spese condominiali non pagate sono di importo non rilevante e comunque non quantificato dalla due diligence legale. Il secondo contenzioso legale riguarda una nota di trascrizione su una porzione dell'immobile (404 mq) eseguita da un affittuario. Il conduttore, nella domanda attorea, chiede che sia dichiarato a tutti gli effetti concluso il contratto di compravendita relativo alla porzione di immobile sopra citata e che sia condannata la proprietaria dell'immobile stesso all'adempimento del contratto di compravendita perfezionando lo stesso con un rogito notarile. Il conduttore, inoltre, richiede un risarcimento danni pari ad €33 mila circa rinveniente dalle spese sopportate per alcuni lavori di ristrutturazione relativi all'immobile. Le parti (acquirente e venditrice) hanno tenuto conto dei contenziosi sopra esposti nella determinazione del valore di cessione dell'immobile.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistico / catastali rilevanti.

#### 7.4. Descrizione immobile - Dati

|                                       |             |   |          |
|---------------------------------------|-------------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | Anni '90    | Numero fabbricati:  | 1        |
| Superficie Lorda                      | 13.634 (mq) | Piani fuori terra:  | 9        |
| Superficie Commerciale                | 9.787 (mq)  | Piani interrati:  | 3        |
| Superficie Locabile Ponderata         | 6.676 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €309.800 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €169.888    | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €86.875  |

#### 7.5. Destinazione d'uso

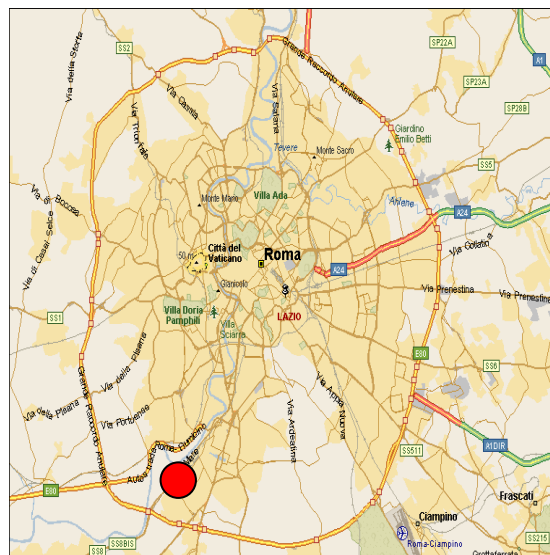
| <i>Destinazione d'uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 4.397 (mq)                     | 65,9%               |
| Magazzini:                 | 26                             | 0,4%                |
| Negozi:                    | 500                            | 7,5%                |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 1.753                          | 26,2%               |
| Altro:                     | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>6.676</b>                   | <b>100,0%</b>       |
| Posti auto scoperti        | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>6.676</b>                   | <b>100,0%</b>       |

**(8) ROMA – VIA FIUME BIANCO, 56**

**8.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |                 |
|-----------------|---|-----------------------------|-----------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 4.113 (mq)      |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 3.235 (79%)     |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |                 |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €8.000.000      |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €1.945          |
| Indirizzo:      | Via Fiume Bianco,<br>56   | Affitto anno 2004:          | €434.298        |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici e negozi |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |                 |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |                 |

**8.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**8.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'immobile è situato nel quadrante sud-ovest della capitale, all'interno del G.R.A. nelle immediate vicinanze dell'EUR e del quartiere del Torrino, situato a sud-ovest dell'EUR. Il quartiere costituisce la naturale espansione della città in tale direzione. Il primo sviluppo risale alla metà degli anni '60, quando fu realizzato un insediamento di edilizia economica e popolare sulla via di Decima. La vera espansione si è avuta a partire dagli anni '80 con la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata di ottimo livello e dei relativi servizi. Successivamente il quartiere si è arricchito anche di insediamenti terziari di moderna concezione e sedi di importanti aziende, che trovano in questa zona una valida alternativa all'EUR in termini di prezzi, di accessibilità e servizi. L'immobile presenta al piano terra una piastra commerciale disposta a "L". Il corpo a uffici, di forma rettangolare, si eleva dal primo piano in poi, mentre, in corrispondenza del piano terra, si trova l'atrio di accesso. Il piano interrato segue l'andamento planimetrico del livello terra ed è adibito a magazzino. L'area esterna di pertinenza è destinata a parcheggio pubblico e privato per complessivi 80 posti auto di cui 35 sul tetto del corpo commerciale raggiungibile con una rampa. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma. L'immobile dista circa 25 minuti di auto dal centro di Roma. L'area, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale e commerciale, è servita dai mezzi

pubblici del comune di Roma che collegano la zona con i quartieri limitrofi (EUR, Magliana, Acilia). La stazione metropolitana più vicina, EUR Marconi (linea B), dista circa 5 km.

- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per qualche conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è parzialmente locato a società private operanti in diversi settori. Oltre agli uffici gli spazi locati comprendono anche esercizi commerciali.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per "gravi motivi". Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Circa il 31% del canone di locazione percepito nel 2004 è riferito a contratti che scadranno nel 2009, mentre il 19% si riferisce a contratti con scadenza 2019.
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche/catastali rilevanti.

#### 8.4. Descrizione immobile - Dati

|                                       |             |   |          |
|---------------------------------------|-------------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | 1985        | Numero fabbricati:  | 1        |
| Superficie Lorda                      | 12.062 (mq) | Piani fuori terra:  | 7        |
| Superficie Commerciale                | 5.949 (mq)  | Piani interrati:  | 1        |
| Superficie Locabile Ponderata         | 4.113 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €145.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €258.272    | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €51.250  |

#### 8.5. Destinazione d'uso

| <i>Destinazione d'uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 2.330 (mq)                     | 56,6%               |
| Magazzini:                 | 431                            | 10,5%               |
| Negozi:                    | 1.060                          | 25,8%               |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 0                              | 0,0%                |
| Altro:                     | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>3.821</b>                   | <b>92,9%</b>        |
| Posti auto scoperti        | 292                            | 7,1%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>4.113</b>                   | <b>100,0%</b>       |

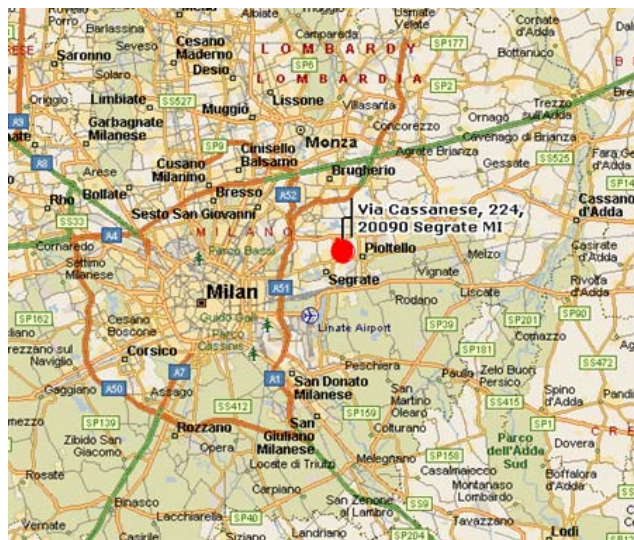


**(9) SEGRATE (MI) – VIA CASSANESE – PALAZZO MANTEGNA**

**9.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |             |
|-----------------|---|-----------------------------|-------------|
| Area:           | Nord Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 5.048 (mq)  |
| Regione:        | Lombardia   | Sup. locabile pond. Locata  | 3.448 (68%) |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |             |
| Provincia:      | Milano  | Valore di acquisto:         | €6.800.000  |
| Città           | Segrate   | €/ mq (locabile ponderata): | €1.347      |
| Indirizzo:      | Via Cassanese –<br>Palazzo Mantegna   | Affitto anno 2004:          | €423.220    |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici      |
| Cielo terra:    | Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso |                             |             |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.     |                             |             |

**9.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**9.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** La Proprietà in oggetto è composta da un edificio cielo/terra (Palazzo Mantegna), posto al centro di altri due edifici (in aderenza). Dal punto di vista tipologico e di finitura ricalca fedelmente le componenti classiche degli edifici direzionali, infatti il piano tipo ad uffici risulta così organizzato: blocco scale/ascensori al centro con sviluppo, a destra e sinistra, degli uffici con tipologia open space e frammentazione degli spazi tramite divisori mobili di differenti materiali (pvc, alluminio, vetro, etc.). L'interrato presenta finiture standard per la tipologia e risulta adibito a depositi. I piani nono e decimo sono adibiti a locali tecnici. L'immobile è situato alla periferia est di Milano (Segrate), nelle vicinanze dell'aeroporto di Linate, e sorge all'interno di un Centro Direzionale. La strada Cassanese è uno degli accessi alla metropoli milanese, con uno sviluppo intensivo di attività terziarie e industriali.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT. Per un conduttore il canone di locazione si incrementa in base ad accordi contrattualizzati fra le parti.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato per la maggior parte della sua superficie ad una primaria società operante nel campo editoriale ed informatico. Gli spazi locati sono adibiti ad uffici, magazzini e posti

auto.

- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Le scadenze dei contratti di locazione sono concentrate soprattutto negli anni 2008 e 2010 (74% del canone di locazione incassato nel corso del 2004).
- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancanza delle copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie.

**9.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |            |   |          |
|---------------------------------------|------------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | 1989       | Numero fabbricati:  | 1        |
| Superficie Lorda                      | 9.739 (mq) | Piani fuori terra:  | 9        |
| Superficie Commerciale                | 5.871 (mq) | Piani interrati:  | 1        |
| Superficie Locabile Ponderata         | 5.048 (mq) | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €237.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €129.080   | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €65.000  |

**9.5. Destinazione d’uso**

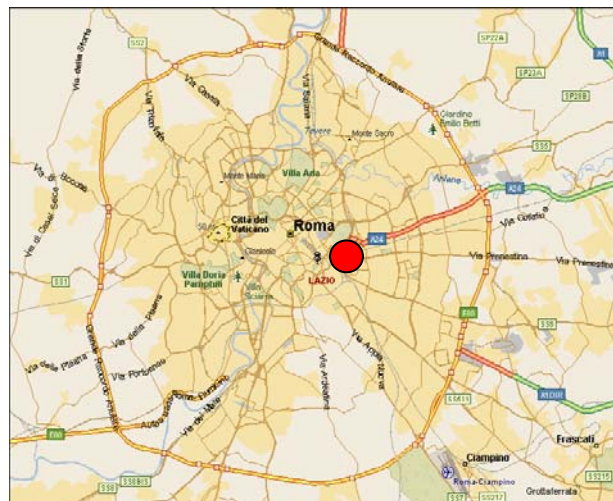
| <b><i>Destinazione d’uso</i></b> | <b><i>Sup. Locabile ponderata</i></b> | <b><i>% del totale</i></b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Uffici:                          | 4.774 (mq)                            | 94,6%                      |
| Magazzini:                       | 160                                   | 3,2%                       |
| Negozi:                          | 0                                     | 0,0%                       |
| Logistica:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Posti auto coperti:              | 51                                    | 1,0%                       |
| Altro:                           | 0                                     | 0,0%                       |
| <b>Totale area coperta</b>       | <b>4.985</b>                          | <b>98,7%</b>               |
| Posti auto scoperti              | 63                                    | 1,3%                       |
| <b>Totale area</b>               | <b>5.048</b>                          | <b>100,0%</b>              |

**(10) ROMA – VIA F. TOVAGLIERI, 19**

**10.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |             |
|-----------------|---|-----------------------------|-------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 5.862 (mq)  |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 2.139 (36%) |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |             |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €6.500.000  |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €1.109      |
| Indirizzo:      | Via F. Tovaglieri, 19   | Affitto anno 2004:          | €177.304    |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici      |
| Cielo terra:    | Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso |                             |             |
| Provenienza:    | L'Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.     |                             |             |

**10.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**10.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'immobile, ubicato nel quartiere "Tor Tre Teste", dista circa 20 minuti di auto dal centro di Roma, ed è compreso fra Via Casilina e Via Prenestina. L'area ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale con qualche edificio terziario. E' discreta la presenza di attrezzature commerciali e di servizio. Sulla via Casilina, vicino all'incrocio di via Tor Tre Teste, vi è il "Policlinico Casilino". La stazione metropolitana più vicina è quella di Subaugusta (linea A) e dista circa 4 km. La stazione ferroviaria di Prenestina (linea ferroviaria di Roma - Tivoli) dista circa 5 km. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico su gomma. La proprietà oggetto di valutazione è costituita da una porzione di un più ampio edificio di n° 7 piani fuori terra a destinazione terziaria e n° 2 piani interrati destinati ad autorimessa. All'interno le finiture consistono prevalentemente in pavimenti di linoleum, pareti mobili, controsoffitto in doghe metalliche. Ai due livelli interrati vi è un'autorimessa che può ospitare circa 80 posti auto.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a 5 affittuari privati e non comprende aree locate ad esercenti attività commerciali.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per



ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l’immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Le scadenze dei contratti di locazione sono concentrate soprattutto negli anni 2007 e 2013 (rispettivamente 30% e 47% affitto percepito nel corso del 2004).

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistiche / catastali rilevanti.

**10.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |             |  |            |
|---------------------------------------|-------------|--|------------|
| Anno di costruzione                   | 1989        | Numero fabbricati:                         | 1          |
| Superficie Lorda                      | 10.416 (mq) | Piani fuori terra:                         | 7          |
| Superficie Commerciale                | 7.479 (mq)  | Piani interrati:                           | 2          |
| Superficie Locabile Ponderata         | 5.862 (mq)  | Costi ristruttur. stimati in due diligence | €1.074.000 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €157.821    | Costo/anno manutenzione straord.           | €75.000    |
|                                       |             | (stima del valutatore - valore anno 1)     |            |

**10.5. Destinazione d’uso**

| <i>Destinazione d’uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 4.932 (mq)                     | 84,1%               |
| Magazzini:                 | 14                             | 0,2%                |
| Negozi:                    | 0                              | 0,0%                |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 916                            | 15,7%               |
| Altro:                     | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>5.862</b>                   | <b>100,0%</b>       |
| Posti auto scoperti        | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>5.862</b>                   | <b>100,0%</b>       |

**(11) ROMA – VIA CAPOGROSSI, 34**

**11.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |                 |
|-----------------|---|-----------------------------|-----------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 3.242 (mq)      |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 1.607 (50%)     |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |                 |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €3.000.000      |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €925            |
| Indirizzo:      | Via Capogrossi,34   | Affitto anno 2004:          | €113.363        |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d'uso:         | Uffici e negozi |
| Cielo terra:    | Sì - L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso |                             |                 |
| Provenienza:    | L'Immobilie è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.    |                             |                 |

**11.2 Foto e localizzazione dell'immobile**



**11.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L'immobile in oggetto si compone di un edificio cielo-terra di sette piani fuori terra e di due piani interrati. Al piano terra si trovano due negozi (attualmente una farmacia e una profumeria), nei piani superiori gli uffici e nei piani interrati i parcheggi coperti. La viabilità ordinaria è garantita dal vicino imbocco del Grande Raccordo Anulare e da due importanti assi viari urbani come Via Prenestina e Via Collatina. A breve distanza è situata l'entrata al tratto urbano dell'Autostrada A24 Roma-L'Aquila. La zona è servita da numerose linee di superficie urbana (fermata linea ATAC a pochi metri).
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a società private operanti in diversi settori. Oltre agli uffici, gli spazi locati comprendono anche aree adibite all'esercizio di attività commerciali.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per "gravi motivi". Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 56% del canone di locazione percepito nel corso del 2004 si riferisce a contratti con scadenza 2009, mentre la

rimanente parte (44%) scade tra il 2010 ed il 2012.

- **Eventuali contenziosi:** Vi è un contenzioso legale in essere con un locatario la cui passività stimata non è superiore ad € 10.000. Del contenzioso legale descritto si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione degli immobili al Fondo.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancano le planimetrie allegate all'atto di provenienza dell'immobile. Manca la copia della convenzione con la quale il comune di Roma concede il diritto di superficie sull'area dove è stato edificato l'immobile alla I.SV.E.UR. (Istituto per lo Sviluppo Edilizio ed Urbanistico). Mancano le copie delle denunce catastali di alcune unità immobiliari. L'immobile è stato costruito su un'area acquistata in diritto di superficie di durata pari a 99 anni. Di tale aspetto, essendo già trascorsi circa 26 anni dalla convenzione siglata in data 02 ottobre 1979, si è tenuto conto nella determinazione del valore di cessione dell'immobile.

**11.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |            |   |          |
|---------------------------------------|------------|---|----------|
| Anno di costruzione                   | Anni '80   | Numero fabbricati:  | 1        |
| Superficie Lorda                      | 5.839 (mq) | Piani fuori terra:  | 7        |
| Superficie Commerciale                | 4.089 (mq) | Piani interrati:  | 2        |
| Superficie Locabile Ponderata         | 3.242 (mq) | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €305.500 |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €87.532    | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €50.000  |

**11.5. Destinazione d'uso**

| <b><i>Destinazione d'uso</i></b> | <b><i>Sup. Locabile ponderata</i></b> | <b><i>% del totale</i></b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Uffici:                          | 2.530 (mq)                            | 78,0%                      |
| Magazzini:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Negozi:                          | 265                                   | 8,2%                       |
| Logistica:                       | 0                                     | 0,0%                       |
| Posti auto coperti:              | 447                                   | 13,8%                      |
| Altro:                           | 0                                     | 0,0%                       |
| <b>Totale area coperta</b>       | <b>3.242</b>                          | <b>100,0%</b>              |
| Posti auto scoperti              | 0                                     | 0,0 %                      |
| <b>Totale area</b>               | <b>3.242</b>                          | <b>100,0%</b>              |

**(12) ROMA – VIA CAMPOFARNIA – PALAZZINA Z6**

**12.1. informazioni generali**

|                 |   |                             |                 |
|-----------------|---|-----------------------------|-----------------|
| Area:           | Centro Italia   | Sup. locabile pond. Totale: | 1.262 (mq)      |
| Regione:        | Lazio   | Sup. locabile pond. Locata  | 723 (57%)       |
|                 |   | (% tasso di occupazione):   |                 |
| Provincia:      | Roma  | Valore di acquisto:         | €1.850.000      |
| Città           | Roma  | €/ mq (locabile ponderata): | €1.466          |
| Indirizzo:      | Via Campofarnia –<br>Palazzina Z6   | Affitto anno 2004:          | €68.206         |
| Localizzazione: | Periferica  | Destinazione d’uso:         | Uffici e negozi |
| Cielo terra:    | Sì  |                             |                 |
| Provenienza:    | L’Immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l. |                             |                 |

**12.2 Foto e localizzazione dell’immobile**



**12.3 Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** L’immobile in oggetto si compone di un edificio cielo-terra di due piani fuori terra e di un piano interrato. Al piano interrato sono localizzati i posti auto (18) ed un box ad uso magazzino, al piano terra sono localizzate le attività commerciali ed al piano primo gli uffici. L’immobile confina sui quattro lati con via Campofarnia dove sorgono edifici residenziali privati. La zona è periferica e posta ad Est della città, nel quartiere "Tuscolano" nei pressi di Via di Capannelle all’interno del Grande Raccordo Anulare. L’area, circondata da uno snodo ferroviario, ha un tessuto urbano caratterizzato da edifici a prevalente uso residenziale anche se non mancano attività terziarie e commerciali di rilievo soprattutto lungo la vicina via Tuscolana. La zona è servita da numerose linee di superficie urbana e dalla Linea "A" della Metropolitana (fermata "Cinecittà") e dalla linea ferroviaria “Stazione Capannelle”.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall’ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L’immobile è parzialmente locato a studi professionali privati e ad esercenti attività commerciali.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6

mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 59% degli affitti percepiti nel corso del 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadono nel 2009 e nel 2010 mentre la rimanente parte (41%) scade nel corso del 2015 e del 2016.

- **Eventuali contenziosi:** Non vi sono contenziosi legali in essere.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Mancano le copie delle planimetrie di progetto allegate alle concessioni edilizie. Mancano le copie delle denunce catastali originarie.

**12.4. Descrizione immobile - Dati**

|                                       |            |   |         |
|---------------------------------------|------------|---|---------|
| Anno di costruzione                   | Anni '80   | Numero fabbricati:  | 1       |
| Superficie Lorda                      | 3.173 (mq) | Piani fuori terra:  | 2       |
| Superficie Commerciale                | 1.520 (mq) | Piani interrati:  | 1       |
| Superficie Locabile Ponderata         | 1.262 (mq) | Costi ristruttur. stimati in due diligence                              | €4.500  |
| Costi manutenzione sostenuti nel 2004 | €14.146    | Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1) | €17.500 |

**12.5. Destinazione d'uso**

| <i>Destinazione d'uso</i>  | <i>Sup. Locabile ponderata</i> | <i>% del totale</i> |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Uffici:                    | 638 (mq)                       | 50,6%               |
| Magazzini:                 | 0                              | 0,0%                |
| Negozi:                    | 409                            | 32,4%               |
| Logistica:                 | 0                              | 0,0%                |
| Posti auto coperti:        | 201                            | 15,9%               |
| Altro:                     | 0                              | 0,0%                |
| <b>Totale area coperta</b> | <b>1.248</b>                   | <b>98,9%</b>        |
| Posti auto scoperti        | 14                             | 1,1%                |
| <b>Totale area</b>         | <b>1.262</b>                   | <b>100,0%</b>       |

**Appendice B – Modulo di Sottoscrizione**

