

SCHEMA 11

Prospetto di sollecitazione di quote di fondi comuni di investimento immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso ⁽¹⁾

Copertina

Indicare la denominazione della SGR.

Inserire la seguente intestazione:

«Prospetto informativo depositato presso la Consob in data» .

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».

Inserire la seguente frase: «Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso» ed indicare in forma concisa le caratteristiche d'insieme del fondo.

Riportare quanto di seguito indicato: «Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente prospetto saranno illustrati in appositi supplementi allegati al prospetto stesso».

Aggiungere la seguente frase: «L'offerta di cui al presente prospetto è valida per il periodo dalal.....».

Indice

1. Premesse

Definire la natura giuridica, le caratteristiche essenziali e la funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso.

Descrivere la funzione svolta, rispettivamente, dalla SGR, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento.

Inserire la seguente frase: «I rapporti tra la SGR, la banca depositaria ed il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, dai relativi regolamenti attuativi nonché dal regolamento del fondo riportato in appendice al presente prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria».

2. Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso

2.1 Dati relativi all'individuazione del fondo

Indicare la denominazione, la data di istituzione, l'ammontare, il numero delle quote ed il relativo valore nominale nonché la durata; indicare la data di approvazione del regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia.

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

Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare relativa ai tipi di investimento.

Indicare, relativamente agli investimenti immobiliari ed in società immobiliari, gli obiettivi di investimento con riguardo ai criteri seguiti nell'individuazione degli ambiti di specializzazione, con particolare riferimento alla tipologia delle attività da svolgere, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso degli immobili e alle aree geografiche prescelte.

Inserire indicazioni sulla destinazione dei proventi di gestione e, nel caso di fondo a distribuzione, rinviare alle norme regolamentari in tema di criteri di determinazione e modalità di distribuzione dei proventi stessi.

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

Inserire la seguente frase: «Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei partecipanti gratuitamente presso la sede della banca depositaria e nelle succursali della medesima indicate nel regolamento».

Inserire un rinvio alla norma regolamentare in tema di eventuali ulteriori limiti che la SGR intende rispettare nella scelta degli investimenti nell'ambito della disciplina del conflitto di interessi per assicurare la tutela dei partecipanti.

2.4 Rischi connessi all'acquisto di quote del fondo

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

Descrivere gli specifici rischi connessi alla peculiare politica di investimento del fondo, in relazione, fra l'altro, alla tipologia delle attività svolte, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso degli immobili oggetto di investimento diretto ed indiretto nonché all'ambito geografico di ubicazione delle attività del fondo.

2.5 Valore complessivo del patrimonio del fondo e valore unitario della quota

Indicare che i criteri di valutazione delle attività del fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno riportati nella relazione degli amministratori che correda il rendiconto annuale di cui al par. 2.7 del prospetto. Specificare, inoltre, che i criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati nel rendiconto annuale nonché nella relazione semestrale di cui sempre al par. 2.7 del prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti.

Specificare che i dati riportati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale sono determinati sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti; introdurre un rinvio alla norma regolamentare che descrive le funzioni degli esperti indipendenti.

Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari relative ai criteri di calcolo della quota, ai casi di sospensione temporanea del calcolo e/o della pubblicazione del valore unitario della quota ed indicare i quotidiani sui quali viene pubblicato il valore unitario della quota, con specificazione della periodicità e del giorno di pubblicazione.

2.6 Regime fiscale

Indicare in estrema sintesi l'imposizione sul risultato del fondo.

Descrivere il regime fiscale vigente con riguardo alle partecipazioni al fondo.

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

2.7 Scritture contabili del fondo

Indicare i documenti che la SGR è tenuta a redigere ai sensi della normativa vigente e i relativi termini di redazione nonché fare riferimento al rendiconto finale di liquidazione, rinviando alle specifiche norme regolamentari per le modalità di accesso dei partecipanti agli stessi.

2.8 Revisione contabile

Richiamare l'oggetto dell'incarico conferito dalla SGR alla società di revisione ai sensi della normativa vigente con riguardo sia al fondo che alla SGR medesima.

Inserire la seguente frase: «Per l'indicazione del soggetto incaricato della revisione, della data del conferimento e della durata dell'incarico, vedere il par. 4.5 della sezione n. 4 del presente prospetto».

3. Le modalità di sottoscrizione, di rimborso e di liquidazione delle quote del fondo

3.1 Partecipazione al fondo

Indicare le modalità di partecipazione al fondo.

Indicare le caratteristiche delle quote, anche con riferimento alla disciplina concernente la dematerializzazione di strumenti finanziari di cui al d.lgs. n. 213/1998.

Indicare la natura del diritto che la quota rappresenta.

3.2 Sottoscrizione delle quote

Indicare l'ammontare minimo ed il periodo valido per la sottoscrizione.

Inserire riferimenti alla compilazione e sottoscrizione dell'apposito modulo-domanda, precisando che lo stesso è riportato in appendice al prospetto informativo.

Indicare il periodo durante il quale dovrà essere effettuato il versamento relativo alle quote sottoscritte, rinviando all'apposita norma regolamentare per le modalità di pagamento; nell'ipotesi in cui il regolamento di gestione abbia previsto la possibilità per la società di gestione di avvalersi di procedure di recupero ove risulti insoluto il mezzo di pagamento ovvero il sottoscrittore non adempia al termine del periodo di richiamo, indicare tale facoltà, rinviando, per la relativa disciplina, alla specifica norma regolamentare.

Inserire un rinvio alla specifica norma regolamentare concernente le modalità dell'eventuale riparto in presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote.

Inserire riferimenti alla possibilità che la SGR, alla chiusura delle sottoscrizioni, decida di procedere alla liberazione dei sottoscrittori dagli impegni, rinviando alla specifica norma regolamentare per la determinazione delle relative modalità di attuazione.

Inserire riferimenti alla possibilità di recesso per il sottoscrittore qualora, alla chiusura delle sottoscrizioni, la SGR abbia chiesto l'autorizzazione al ridimensionamento del fondo, rinviando alle specifiche norme regolamentari per l'individuazione dei casi in cui tale autorizzazione può essere richiesta e per le modalità ed i termini di esercizio del diritto di recesso.

Inserire puntuale rinvio alle norme regolamentari concernenti le modalità di inoltro ed il contenuto della "lettera di conferma".

3.3. Oneri

3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore

Indicare il meccanismo di computo degli oneri gravanti sul sottoscrittore.

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

3.3.2 Oneri a carico del fondo

Indicare gli oneri a carico del fondo connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione del fondo, con particolare riguardo alla commissione di gestione e alle relative modalità di determinazione, nonché ai servizi resi dalla banca depositaria, dalla società di revisione incaricata e dagli esperti indipendenti.⁽²⁾

Inserire puntuale rinvio alla relativa norma regolamentare per gli altri oneri a carico del fondo.

3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote

Indicare che la SGR provvede al rimborso delle quote entro il termine massimo specificato dal regolamento di gestione; ove il regolamento di gestione lo preveda, inserire riferimenti alla possibilità di effettuare rimborsi parziali nel corso del periodo di liquidazione del fondo, rinviando all'apposita norma regolamentare.

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

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

Indicare i quotidiani sui quali verranno pubblicate le modalità ed i termini di espletamento della procedura di rimborso parziale e finale.

3.5 Quotazione del fondo - Obblighi informativi

Inserire indicazioni circa l'obbligo di chiedere nel periodo indicato dalla normativa vigente la quotazione ufficiale dei certificati rappresentativi le quote.

Inserire riferimenti sull'eventualità che la Borsa Italiana S.p.A. rifiuti la quotazione dei suddetti strumenti finanziari.

Specificare che, a quotazione intervenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del fondo potrà dismettere il proprio investimento liquidando le quote sul mercato e che l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte.

Inserire riferimenti alla circostanza che, a seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del fondo stesso secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob.

4. I soggetti che intervengono nell'operazione e il rispettivo ruolo

4.1 Società di gestione del risparmio

Indicare: la denominazione e la forma giuridica; la sede sociale nonché quella amministrativa principale, se diversa; la durata; il capitale sociale sottoscritto e versato; gli azionisti che, secondo le risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a

disposizione della società, detengono una percentuale del capitale superiore al 5%; le persone fisiche o giuridiche, se note, che, direttamente o indirettamente, singolarmente o congiuntamente, esercitano o possono esercitare un controllo sulla società e la frazione di capitale detenuta che dà diritto di voto; le generalità, le funzioni e la scadenza dalla carica dei componenti gli organi amministrativi e di controllo; le generalità dell'organo direttivo; i dati afferenti la qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi e dell'organo direttivo; le generalità, i dati relativi alla qualificazione ed alla esperienza professionale dell'eventuale soggetto o dei componenti dell'eventuale organo che, sia pure nel quadro dell'attribuzione in via generale delle responsabilità gestorie al consiglio di amministrazione, attende alle scelte effettive di investimento; gli altri fondi immobiliari gestiti; l'eventuale circostanza che la SGR gestisce fondi mobiliari di tipo aperto, di tipo chiuso e fondi pensione; indicare il recapito telefonico cui il partecipante può rivolgersi per ogni esigenza informativa.

Inserire, infine, le indicazioni richieste dall'articolo 49 del regolamento Consob n. 11522/98, con riferimento ai rapporti con soggetti con i quali esista una situazione di conflitto di interessi.

4.2 Deleghe di gestione⁽³⁾

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

4.3 Soggetti che procedono al collocamento

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

4.4 Banca depositaria

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

4.5 Società incaricata della revisione

Indicare: la denominazione e la forma giuridica; gli estremi della deliberazione di conferimento dell'incarico e la durata dello stesso, con riguardo sia al fondo che alla SGR.

4.6 Esperti indipendenti

Indicare le generalità, la qualificazione ed esperienza professionale degli esperti indipendenti.

5. Dichiarazione di responsabilità

Dichiarazione della SGR con indicazione dei nomi e delle qualifiche dei soggetti che la sottoscrivono, redatta come segue:

«La SGR si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente prospetto informativo».

Appendice A: Regolamento di gestione del fondo

Appendice B: Modulo di sottoscrizione

Nel modulo-domanda vanno riportati gli elementi che, a termini del regolamento di gestione, devono essere indicati nello stesso.

Nel modulo-domanda deve essere precisato che lo stesso è parte integrante e necessaria del prospetto informativo. Devono, inoltre, essere inserite indicazioni in merito alla facoltà per il sottoscrittore di recedere dal contratto.

Altre appendici (eventuali)

NOTE PARTE TERZA - SCHEMA 11:

1. Nell'ipotesi in cui la società promotrice sia diversa dalla SGR che svolge l'attività di "gestore" ovvero nei casi in cui l'offerta abbia ad oggetto quote dei fondi di diritto estero «non armonizzati», di cui all'articolo 42, comma 5, del Testo Unico, lo schema di prospetto subirà gli adattamenti necessari in rapporto alla fattispecie concreta.
2. Qualora l'ammontare della commissione di gestione sia parametrato alla variazione registrata da un predeterminato parametro di riferimento, indicare il parametro di riferimento, sintetizzando le indicazioni relative al meccanismo di calcolo.
3. Da riportare soltanto ove sussista una delega di gestione ad un soggetto giuridico diverso dal soggetto che ha istituito il fondo.