



Ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) italiano immobiliare non riservato istituito in forma chiusa denominato

**“Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”**

Il Prospetto è stato depositato presso la Consob in data 9 febbraio 2017 a seguito di approvazione comunicata con nota n. 0018497/17 dell'8 febbraio 2017.

Il Prospetto è valido per un periodo di 12 mesi dalla relativa data di approvazione da parte della Consob.

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

Il prospetto è a disposizione del pubblico gratuitamente presso la sede legale della SGR in Roma, via Mario Carucci 131 e sul sito internet della SGR ([www.torresgr.com](http://www.torresgr.com)).



## INDICE

Glossario dei termini tecnici e delle abbreviazioni utilizzati nel prospetto.....	6
Nota di sintesi.....	9
Documento di registrazione.....	39
1. PERSONE RESPONSABILI.....	40
1.1 Indicazione delle persone responsabili.....	40
1.2 Dichiarazione di responsabilità.....	40
2. REVISORI LEGALI DEI CONTI.....	40
2.1 Nome e indirizzo dei revisori della SGR.....	40
2.2 Informazioni circa dimissioni, revoche dall'incarico o mancato rinnovo dell'incarico alla società di revisione	40
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....	40
3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative al Fondo.....	40
3.2 Costi sostenuti dal Fondo.....	42
4. FATTORI DI RISCHIO.....	46
5. INFORMAZIONI RELATIVE ALLA SGR.....	50
5.1 Storia ed evoluzione della SGR.....	50
6. STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	51
6.1 Descrizione del gruppo di appartenenza della SGR e della posizione occupata dalla SGR nel Gruppo.....	51
6.2 Principali società controllate dalla SGR.....	51
7. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE, VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI DELLA SGR.....	51
7.2 Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione, di vigilanza e degli alti dirigenti.....	56
8. REMUNERAZIONI E BENEFICI.....	57
8.1 Remunerazioni e benefici dei membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza della SGR.....	57
9. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR.....	57
9.1 Data di scadenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.....	57
9.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza	58
9.3 Comitato per la remunerazione.....	58
9.4 Osservanza delle norme in materia di governo societario.....	58
10. DIPENDENTI DELLA SGR.....	59
10.1 Partecipazioni azionarie e stock - option detenute dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza.....	59
11. PRINCIPALI AZIONISTI DELLA SGR.....	59
11.1 Persone che detengono una quota del capitale o dei diritti di voto della SGR soggetta a notifica ai sensi della normativa vigente.....	59
11.2 Diritti di voto degli azionisti.....	59
11.3 Controllo indiretto della SGR.....	60
11.4 Possibili variazioni dell'assetto di controllo della SGR.....	60
12. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE	



FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SGR.....	60
12.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.....	60
12.2 Informazioni finanziarie proforma.....	63
12.3 Bilanci.....	63
12.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	63
12.5 Data delle ultime informazioni finanziarie sottoposte a revisione.....	64
12.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie.....	64
12.7 Politica dei dividendi.....	64
12.8 Procedimenti giudiziari e arbitrali.....	64
12.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale della SGR.....	64
13.    CONTRATTI IMPORTANTI DELLA SGR.....	64
13.1 Funzioni della SGR affidate in outsourcing.....	64
14.    INFORMAZIONI SUL FONDO.....	64
14.1 Storia ed evoluzione del Fondo.....	64
14.2 Denominazione legale e commerciale del Fondo.....	65
14.3 Luogo e numero di registrazione del Fondo.....	65
14.4 Data di costituzione e durata del Fondo.....	65
14.5 Forma giuridica.....	65
15.    OBIETTIVO E STRATEGIA DI INVESTIMENTO DEL FONDO.....	65
15.1 Descrizione dell'obiettivo e della strategia di investimento del Fondo.....	66
15.2 Limiti ai prestiti e al ricorso alla leva finanziaria da parte del Fondo.....	68
15.3 Status dell'organismo di investimento collettivo sotto il profilo della regolamentazione e nome dell'Autorità di vigilanza competente in relazione al Fondo.....	69
15.4 Profilo dell'investitore tipico per cui il Fondo è pensato.....	69
16.    RESTRIZIONI E LIMITI AGLI INVESTIMENTI DEL FONDO.....	70
16.1 Restrizioni e limiti agli investimenti del Fondo.....	70
16.2 Investimenti di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un unico emittente sottostante o in uno o più OICR che a propria volta investano più del 20% del proprio patrimonio in altri OICR nonché attività del Fondo superiori al 20% del relativo patrimonio che dipendano dalla capacità di far fronte ai debiti o alla solvibilità di una controparte del Fondo.....	70
16.3 Investimento di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un altro OICR.....	70
16.4 Informazioni sulle garanzie collaterali a copertura della quota di esposizione di una qualsiasi delle controparti del Fondo superiore al 20% del patrimonio del Fondo.....	70
16.5 Investimento di una parte superiore al 40% del patrimonio del Fondo in un altro OICR.....	70
16.6 Investimento diretto in materie prime.....	70
16.7 Descrizione del portafoglio immobiliare del Fondo.....	70
16.8 Strumenti finanziari derivati/Strumenti del mercato monetario/valute.....	73
17.    FORNITORI DI SERVIZI DEL FONDO.....	73
17.1 Commissioni, spese ed oneri a carico del Fondo.....	73
17.2 Benefici a favore di prestatori di servizi al Fondo.....	80
17.3 Responsabile della determinazione del valore del patrimonio netto del Fondo.....	81
17.4 Conflitti di interessi significativi dei prestatori di servizi del Fondo.....	81



18.	GESTORE DEGLI INVESTIMENTI DEL FONDO E CONSULENTI.....	81
18.1	Gestori delegati .....	81
18.2	Consulenti .....	83
19.	CUSTODIA .....	83
19.1	Modalità di custodia delle attività del Fondo .....	83
20.	VALUTAZIONE .....	84
20.1	Frequenza e calcolo del valore del patrimonio Fondo.....	84
20.2	Sospensione del calcolo del valore del patrimonio del Fondo .....	84
21.	OBBLIGAZIONI INCROCIATE.....	84
22.	INFORMAZIONI FINANZIARIE SUL FONDO .....	84
22.1	Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati .....	84
22.1.2	Criteri applicati nella determinazione del valore del Fondo.....	89
22.2	Informazioni finanziarie proforma del Fondo .....	90
22.3	Bilanci .....	90
22.4	Revisione delle informazioni finanziarie annuali del Fondo relative agli esercizi passati .....	90
22.5	Data delle ultime informazioni finanziarie del Fondo sottoposte a revisione .....	90
22.6	Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie del Fondo .....	90
22.7	Politica dei proventi .....	94
22.8	Procedimenti giudiziari e arbitrari.....	95
22.9	Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale del Fondo.....	95
23	RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA DEL FONDO .....	95
23.1	Situazione finanziaria.....	95
23.2	Gestione operativa.....	95
23.3	Fattori importanti che hanno avuto ripercussioni sul reddito derivante dall'attività del Fondo .....	107
23.4	Eventuali variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate del Fondo.....	111
23.5	Politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto o potrebbero avere ripercussioni significative sull'attività del Fondo .....	111
24	RISORSE FINANZIARIE .....	112
25	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL FONDO .....	112
26	PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI.....	112
27	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI RELATIVE AL FONDO.....	112
27.1	Patrimonio del Fondo.....	113
27.2	Regolamento di Gestione del Fondo .....	113
28	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI	117
29	DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO .....	117
30	INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI DETENUTE DAL FONDO .....	119
	NOTA INFORMATIVA .....	120
1.	PERSONE RESPONSABILI .....	121
1.1	Indicazione delle persone responsabili.....	121
1.2	Dichiarazione di responsabilità .....	121
2.	FATTORI DI RISCHIO .....	122



3.	INFORMAZIONI ESSENZIALI .....	123
3.1	Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'offerta.....	123
3.2	Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi, se diversi dalla ricerca del profitto e/o dalla copertura di determinati rischi .....	123
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE .....	123
4.1	Informazioni relative agli strumenti finanziari.....	123
4.2	Informazioni relative al sottostante .....	128
5.	CONDIZIONI DELL'OFFERTA .....	128
5.1	Condizioni, statistiche relative all'offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione .....	128
5.2	Piano di ripartizione ed assegnazione .....	128
5.3	Fissazione del prezzo .....	128
5.4	Collocamento e sottoscrizione .....	128
5.5	Oneri a carico del sottoscrittore .....	128
6.	AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE .....	128
6.1	Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni delle Quote .....	128
6.2	Soggetti partecipanti alle negoziazioni delle Quote .....	129
7.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI .....	129
7.1	Consulenti legati all'emissione delle Quote .....	129
7.2	Informazioni sottoposte a revisione .....	129
7.3	Pareri o e relazioni di esperti.....	129
7.4	Rating.....	129



## GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI E DELLE ABBREVIAZIONI UTILIZZATI NEL PROSPETTO

**Commissioni di gestione:** Compensi pagati alla SGR mediante addebito diretto sul patrimonio del fondo per remunerare l'attività di gestione in senso stretto. Sono calcolati almeno semestralmente sul patrimonio netto del fondo e prelevati ad intervalli più ampi (mensili, trimestrali, ecc.). In genere, sono espressi su base annua.

**Commissioni di incentivo (o di performance):** Commissioni riconosciute al gestore del fondo per aver raggiunto determinati obiettivi di rendimento in un certo periodo di tempo. In alternativa possono essere calcolate sull'incremento di valore della quota del fondo in un determinato intervallo temporale.

**Commissioni di sottoscrizione:** Commissioni pagate dall'investitore a fronte dell'acquisto di quote di un fondo.

**Depositario:** Soggetto preposto alla custodia del patrimonio di un fondo e al controllo della gestione al fine di garantire il criterio di separatezza contabile e i principi di correttezza e di trasparenza amministrativa.

**Direttiva 2003/71/CE:** Direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 novembre 2003, relativa al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari.

**D.M. 30/2015:** Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30 recante il "Regolamento attuativo dell'art. 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani".

**Esperti Indipendenti:** Soggetti o società in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa incaricati di effettuare perizie e stime dei beni in cui il fondo investe (beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate). Tali stime devono essere effettuate in occasione della redazione della relazione annuale e della relazione semestrale nonché dell'eventuale effettuazione di conferimenti. La SGR è tenuta, inoltre, a richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende alienare nell'ambito dell'attività di gestione del fondo.

**Fondo chiuso:** Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione. Il patrimonio del fondo - soggetto al principio di separatezza contabile rispetto a quello della SGR che lo ha istituito e promosso e/o che lo gestisce, nonché rispetto a quello dei singoli partecipanti al fondo - è suddiviso in una pluralità di quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti.

**FIA italiano:** Fondo comune di investimento, SICAV o SICAF rientrante nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi.

**FIA italiano immobiliare:** Fondo comune di investimento chiuso che investe il proprio patrimonio prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (Art. 12, comma 2, D.M. n. 30 del 5 marzo 2015).



**Gestore delegato:** Intermediario abilitato a prestare servizi di gestione di patrimoni, il quale gestisce, anche parzialmente, il patrimonio di un OICR sulla base di una specifica delega ricevuta dalla Società di gestione del risparmio in ottemperanza ai criteri definiti nella delega stessa.

**Investimento Residuale:** Gli investimenti del Fondo in strumenti finanziari, quotati e non in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, nonché beni diversi per i quali esista un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con periodicità almeno semestrale.

**Investimento Tipico:** Gli investimenti del Fondo in beni immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, a prevalente investimento immobiliare.

**MIV - Mercato telematico degli Investment Vehicles:** Indica il comparto di mercato in cui si negoziano azioni o quote di FIA o strumenti finanziari negoziati nel Segmento Professionale.

**MTA- Mercato telematico azionario:** indica il comparto di mercato in cui si negoziano azioni, obbligazioni convertibili, warrant, diritti di opzione.

**Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR):** I fondi comuni di investimento e le Sicav.

**Quota:** Unità di misura di un fondo di investimento. Rappresenta la “quota parte” in cui è suddiviso il patrimonio del fondo. Quando si sottoscrive un fondo si acquista un certo numero di quote (tutte aventi uguale valore unitario) ad un determinato prezzo.

**Regolamento 809/2004:** Il Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l’inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari. Tale Regolamento è stato modificato dal Regolamento Delegato (UE) 2016/301 della Commissione del 30 novembre 2015 che integra la direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione in materia di approvazione e pubblicazione del prospetto e di diffusione dei messaggi pubblicitari.

**Regolamento di gestione del fondo (o Regolamento del fondo):** Documento che completa le informazioni contenute nel Prospetto d’offerta di un fondo. Il Regolamento di un fondo deve essere approvato dalla Banca d’Italia e contiene l’insieme di norme che definiscono le modalità di funzionamento di un fondo ed i compiti dei vari soggetti coinvolti, e regolano i rapporti con i sottoscrittori.

**Regolamento Emittenti:** Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, relativo all’attuazione della disciplina degli emittenti di cui al TUF.

**REITS o Real Estate Investments Trust:** Società immobiliari che godono dell’esenzione dall’imposta sulle società al soddisfacimento di alcuni requisiti tra cui la distribuzione esclusiva degli utili ai propri azionisti.

**Richiamo degli impegni:** Momento in cui, terminata la fase di collocamento, la SGR procede a riscuotere dai sottoscrittori le somme dovute a seguito dell’impegno assunto in sede di sottoscrizione delle quote del fondo.

**Segmento Professionale del mercato MIV o Segmento Professionale:** Indica il segmento del mercato MIV nel quale sono negoziati FIA riservati, le SIV, le società derivanti da operazioni di acquisizioni perfezionate da SIV



nonché le *Investment Companies* di cui al Titolo 2.8 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., trasferite ai sensi dell'articolo 2.8.3, del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.; tale segmento è accessibile solo a investitori professionali.

**SIIQ o Società di Investimento Immobiliare Quotate:** Indica le società che abbiano esercitato l'opzione di cui all'articolo 1, comma 120, della legge n. 296/2006 (*Legge Finanziaria 2007*), e che abbiano assunto la relativa qualifica.

**SIIINQ o Società di Investimento Immobiliare Non Quotate:** Indica le società a cui sia stato esteso il regime speciale previsto per le SIIQ, ai sensi dell'articolo 1, comma 125 della legge n. 296/2006 (*Legge Finanziaria 2007*).

**SIV o Special Investment Vehicles:** Indica quelle società costituite con lo scopo di acquisizione di un business il cui oggetto sociale esclusivo prevede l'investimento in via prevalente in una società o attività nonché le relative attività strumentali. Indica inoltre quelle società, diverse dai FIA, la cui strategia di investimento non è ancora stata avviata o completata e/o si caratterizza in termini di particolare complessità.

**Società di gestione del risparmio (in breve SGR):** Società per azioni la cui costituzione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Banca d'Italia e il cui statuto prevede quale oggetto sociale esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto tramite offerta al pubblico delle proprie azioni. Può svolgere altre attività in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

**Società di revisione:** Società, iscritta al Registro unico dei revisori legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze, che svolge l'attività di controllo sulla regolarità nella tenuta della contabilità del fondo e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili del medesimo. A seguito dell'analisi, la società rilascia un'apposita relazione di revisione contabile, tipicamente allegata alla relazione di gestione annuale/infrannuale del fondo.

**Specialista sul mercato MIV:** Indica l'operatore che si impegna a sostenere la liquidità delle quote di FIA o degli strumenti finanziari negoziati nel Segmento Professionale di cui all'articolo 4.4.1. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..

**TUF:** Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante il "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria".

**Valore del patrimonio netto (c.d. NAV):** Il valore del patrimonio netto, anche definito NAV (*Net Asset Value*), rappresenta la valorizzazione di tutte le attività oggetto di investimento da parte del fondo, al netto degli oneri fiscali gravanti sullo stesso, ad una certa data di riferimento.

**Valore della quota/azione (c.d. uNAV):** Il valore unitario della quota di un fondo, anche definito *unit Net Asset Value* (uNAV), è determinato dividendo il valore del patrimonio netto del fondo (NAV) per il numero delle quote in circolazione alla data di riferimento della valorizzazione.





## NOTA DI SINTESI

La Nota di sintesi rappresenta un'introduzione al presente Prospetto (il "**Prospetto**") di ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) italiano immobiliare non riservato istituito in forma chiusa denominato "Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (il "**Fondo**"). Pertanto, qualsiasi decisione di investire nelle quote del Fondo deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto completo.

La presente Nota di Sintesi è costituita dagli elementi informativi indicati come "Elementi".

Tali Elementi sono numerati nelle Sezioni da A ad E (A.1 - E.7).

La presente Nota di Sintesi contiene tutti gli Elementi previsti nel caso di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato relativa a quote di un fondo immobiliare di tipo chiuso. Poiché non tutti gli elementi debbono essere necessariamente indicati, la sequenza numerica degli Elementi (da A.1 a E.7) non è continua. Considerato che l'inserimento di un Elemento in una nota di sintesi è richiesto in funzione del tipo di strumenti finanziari e di emittente, nel caso specifico potrebbe non esservi alcuna informazione pertinente da fornire in relazione ad alcuni Elementi.

In questo caso, nella Nota di Sintesi viene inclusa una breve descrizione dell'Elemento seguito dalla dicitura "non applicabile".

### SEZIONE A – INTRODUZIONE E AVVERTENZE

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
A.1	<b>Avvertenza</b>	Si avvertono espressamente gli investitori che: i) questa Nota di Sintesi va letta come un'introduzione al presente Prospetto; ii) qualsiasi decisione di investire nelle quote del Fondo deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del presente Prospetto completo; iii) qualora sia presentato un ricorso dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel presente Prospetto, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto prima dell'inizio del procedimento; iv) la responsabilità civile grava sulle persone che hanno redatto la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, soltanto qualora la stessa Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta congiuntamente alle altre parti del presente Prospetto o non offra, se letta congiuntamente con le altre parti del presente Prospetto, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire nelle quote del Fondo.
A.2	<b>Consenso accordato dall'emittente o dalla persona responsabile della redazione del prospetto all'utilizzo del</b>	Non applicabile in relazione alla natura del Fondo.



	prospetto per successiva rivendita o collocamento finale di strumenti finanziari da parte di intermediari finanziari.	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**SEZIONE B – SGR, FONDO ED EVENTUALI GARANTI**

<b>B.1</b>	<b>Denominazione legale e commerciale della SGR</b>	Il gestore del patrimonio del Fondo è Torre Società di Gestione del Risparmio S.p.A (la "SGR" o la "Società" o "Torre" o la "Società di Gestione").																																
<b>B.2</b>	<b>Domicilio e forma giuridica della SGR, legislazione in base alla quale opera la SGR e suo paese di costituzione.</b>	La SGR costituita in Italia in forma di società per azioni ai sensi del diritto italiano, ha sede legale in Roma, via Mario Carucci 131. La SGR è stata autorizzata con provvedimento di Banca d'Italia n. 597048 del 24 maggio 2006 ed è iscritta al Registro delle Imprese di Roma, con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA, nonché all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 al n. 86 della sezione Gestori di FIA.																																
<b>B.5</b>	<b>Descrizione del gruppo e della posizione che l'emittente vi occupa</b>	La SGR non appartiene ad alcun Gruppo in quanto è soggetta al controllo congiunto di Unicredit S.p.A. e Fortezza RE S.a.r.l. sulla base di un patto parasociale.																																
<b>B.6</b>	<b>Soggetti che direttamente o indirettamente possiedono o controllano la SGR e natura di tale controllo.</b>	La SGR è soggetta al controllo congiunto di Fortezza RE S.à.r.l. e Unicredit S.p.A. sulla base di un patto parasociale stipulato in data 9 aprile 2014 tra Pioneer Investment Management SGR S.p.A. ("Pioneer") e Fortezza RE S.à.r.l. (il "Patto Parasociale"), nel quale Unicredit Banca quotata sull'MTA è subentrata - in data 10 settembre 2014 - a seguito dell'acquisto della partecipazione precedentemente detenuta da Pioneer nella SGR (pari al 37,5% del capitale sociale). Fortezza RE S.à.r.l. che detiene il 62,5% del capitale della SGR è partecipata da nove <i>limited partnership</i> che costituiscono altrettanti "comparti" del FIA <i>Fortress Investment Fund III</i> facente capo a <i>Fortress Investment Group L.L.C.</i> società quotata al New York Stock Exchange (NYSE) e gestore globale di FIA.																																
<b>B.7</b>	<b>Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sulla SGR relative agli esercizi passati.</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: right;">(€)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">ATTIVITA'</th> <th style="text-align: center;">Anno 2013</th> <th style="text-align: center;">Anno 2014</th> <th style="text-align: center;">Anno 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Cassa e disponibilità liquide</b></td> <td style="text-align: center;">1.219</td> <td style="text-align: center;">2.602</td> <td style="text-align: center;">2.693</td> </tr> <tr> <td><b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b></td> <td style="text-align: center;">3.864.870</td> <td style="text-align: center;">7.112.868</td> <td style="text-align: center;">6.270.474</td> </tr> <tr> <td><b>Crediti</b></td> <td style="text-align: center;">10.522.087</td> <td style="text-align: center;">7.637.426</td> <td style="text-align: center;">6.473.361</td> </tr> <tr> <td><b>Attività materiali</b></td> <td style="text-align: center;">74.430</td> <td style="text-align: center;">75.132</td> <td style="text-align: center;">72.047</td> </tr> <tr> <td><b>Attività immateriali</b></td> <td style="text-align: center;">26.850.967</td> <td style="text-align: center;">25.045.780</td> <td style="text-align: center;">23.536.832</td> </tr> <tr> <td><b>Attività fiscali</b></td> <td style="text-align: center;">565.209</td> <td style="text-align: center;">1.713.603</td> <td style="text-align: center;">1.027.291</td> </tr> </tbody> </table>	(€)				ATTIVITA'	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015	<b>Cassa e disponibilità liquide</b>	1.219	2.602	2.693	<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>	3.864.870	7.112.868	6.270.474	<b>Crediti</b>	10.522.087	7.637.426	6.473.361	<b>Attività materiali</b>	74.430	75.132	72.047	<b>Attività immateriali</b>	26.850.967	25.045.780	23.536.832	<b>Attività fiscali</b>	565.209	1.713.603	1.027.291
(€)																																		
ATTIVITA'	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015																															
<b>Cassa e disponibilità liquide</b>	1.219	2.602	2.693																															
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>	3.864.870	7.112.868	6.270.474																															
<b>Crediti</b>	10.522.087	7.637.426	6.473.361																															
<b>Attività materiali</b>	74.430	75.132	72.047																															
<b>Attività immateriali</b>	26.850.967	25.045.780	23.536.832																															
<b>Attività fiscali</b>	565.209	1.713.603	1.027.291																															



<b>Altre attività</b>	3.250.667	4.823.447	4.736.438
<b>TOTALE ATTIVO</b>	45.129.449	46.410.858	42.119.135
(€)			
<b>PASSIVITA'</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
<b>Debiti</b>	3.675.004	3.356.481	943.010
<b>Passività fiscali</b>	1.829.704	1.826.362	983.645
<b>Altre passività</b>	1.916.327	2.452.805	1.895.002
<b>Trattamento di fine rapporto del personale</b>	314.768	472.002	440.337
<b>Patrimonio netto</b>	37.393.646	38.303.208	37.857.142
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	45.129.449	46.410.858	42.119.136
(€)			
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
<b>Commissioni nette</b>	6.680.565	8.671.841	7.542.605
<b>Margine di intermediazione</b>	6.680.671	8.672.884	7.545.855
<b>Rettifiche/riprese di valore nette</b>	(1.015.842)	(1.957.459)	(2.346.595)
<b>Spese amministrative:</b>	(4.131.724)	(5.070.415)	(5.327.914)
<b>Altri proventi e oneri di gestione</b>	(377.927)	(190.654)	(463)
<b>Risultato della gestione operativa</b>	1.155.178	1.454.356	(129.117)
<b>Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte</b>	1.155.178	1.454.356	(129.117)
<b>Imposte sul reddito del periodo dell'operatività corrente</b>	(702.719)	(633.908)	(65.767)
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	452.459	820.448	(194.884)
(€)			
<b>REDDITIVITA' (in migliaia di Euro)</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	452.459	820.448	(194.884)
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>			
<b>Piani a benefici definiti</b>	(18.683)	(55.808)	32.990
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>			
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>	500.419	400.923	176.628
<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	481.736	345.115	209.618



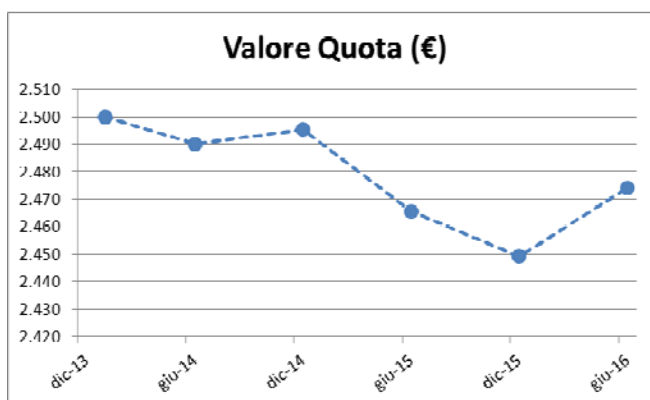
	Redditività complessiva (Voci 10+130)	934.195	1.165.563	14.734
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b> (€)				
	<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
	Gestione	4.501.832	1.083.717	(2.807.104)
	Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	1.181.385	(3.839.078)	2.779.153
	Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(61.895)	(584.196)	(457.409)
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa (a)	5.621.322	(3.339.557)	(485.359)
	<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
	Liquidità generata da dividendi incassati su partecipazioni		-	2.410
	Liquidità assorbita da acquisti di attività materiali	(24.512)	(23.521)	(21.867)
	Liquidità assorbita da acquisti di attività immateriali	(36.462)	(30.784)	(34.245)
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento (b)	(60.974)	(54.305)	(53.702)
	<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>			
	distribuzione dividendi e altre finalità	(400.000)	(256.000)	(460.800)
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(400.000)	(256.000)	(460.800)
	<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>5.160.348</b>	<b>(3.649.862)</b>	<b>(999.861)</b>
(€)				
	<b>Variazione Patrimonio netto</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
	Capitale	3.200.000	3.200.000	3.200.000
	Sopraprezzo emissioni	28.800.000	28.800.000	28.800.000
	Riserve	4.446.953	4.643.412	5.003.059
	Riserva da Valutazione	494.233	839.348	1.048.966
	Utile (Perdita) dell'esercizio	452.459	820.448	(194.884)
	<b>Patrimonio netto</b>	<b>37.393.646</b>	<b>38.303.209</b>	<b>37.857.142</b>
<p>Il bilancio di esercizio è redatto secondo i principi contabili emanati dall'“International Accounting Standards Board” (IASB) e le relative interpretazioni dell'“International Financial Reporting Interpretation Committee” (IFRIC) e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del</p>				



		Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.														
<b>B.10</b>	<b>Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie degli esercizi passati della SGR.</b>	Non vi sono stati rispetto ai bilanci di esercizio della SGR relativi agli esercizi 2013, 2014 e 2015 rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.														
<b>B.33</b>	<b>(B.1) Denominazione legale e commerciale del Fondo</b>	Il fondo oggetto del presente Prospetto è denominato “Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”.														
	<b>(B.2) Forma giuridica</b>	Il Fondo è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare chiuso (cd. FIA italiano immobiliare) istituito ai sensi della disciplina nazionale applicabile e soggetto a legislazione italiana.														
	<b>(B.7) Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo relative agli esercizi passati.</b>	<p>Si riportano di seguito alcune informazioni finanziarie fondamentali relative al Fondo oggetto della presente Nota di Sintesi.</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Data di istituzione</b></td> <td>30 luglio 2013</td> </tr> <tr> <td><b>Data di avvio del Fondo</b></td> <td>27 gennaio 2014</td> </tr> <tr> <td><b>Durata del Fondo</b></td> <td>31 dicembre 2022 (salva la facoltà della SGR di prorogare, nei termini previsti dall’art. 2 del regolamento di gestione del Fondo, la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio)</td> </tr> <tr> <td><b>Periodo di collocamento</b></td> <td>Dall’8 novembre 2013 al 24 gennaio 2014</td> </tr> <tr> <td><b>Patrimonio netto</b></td> <td>31/12/2014: € 144.096.778 31/12/2015: € 141.431.234</td> </tr> <tr> <td><b>Valore nominale della quota</b></td> <td>€ 2.500,00</td> </tr> <tr> <td><b>Valore unitario della quota</b></td> <td>31/12/2014: € 2.495,355 31/12/2015: € 2.449,195 30/06/2016: € 2.474,24</td> </tr> </table> <p>Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell’andamento del valore della quota del Fondo a far data dal 27 gennaio 2014 (richiamo degli impegni) e sino al 30 giugno 2016, ultima rilevazione disponibile.</p>	<b>Data di istituzione</b>	30 luglio 2013	<b>Data di avvio del Fondo</b>	27 gennaio 2014	<b>Durata del Fondo</b>	31 dicembre 2022 (salva la facoltà della SGR di prorogare, nei termini previsti dall’art. 2 del regolamento di gestione del Fondo, la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio)	<b>Periodo di collocamento</b>	Dall’8 novembre 2013 al 24 gennaio 2014	<b>Patrimonio netto</b>	31/12/2014: € 144.096.778 31/12/2015: € 141.431.234	<b>Valore nominale della quota</b>	€ 2.500,00	<b>Valore unitario della quota</b>	31/12/2014: € 2.495,355 31/12/2015: € 2.449,195 30/06/2016: € 2.474,24
<b>Data di istituzione</b>	30 luglio 2013															
<b>Data di avvio del Fondo</b>	27 gennaio 2014															
<b>Durata del Fondo</b>	31 dicembre 2022 (salva la facoltà della SGR di prorogare, nei termini previsti dall’art. 2 del regolamento di gestione del Fondo, la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio)															
<b>Periodo di collocamento</b>	Dall’8 novembre 2013 al 24 gennaio 2014															
<b>Patrimonio netto</b>	31/12/2014: € 144.096.778 31/12/2015: € 141.431.234															
<b>Valore nominale della quota</b>	€ 2.500,00															
<b>Valore unitario della quota</b>	31/12/2014: € 2.495,355 31/12/2015: € 2.449,195 30/06/2016: € 2.474,24															

Periodo	Valore unitario delle quote (€)
Avvio del FIA	2.500,00
Relazione semestrale al 30/06/2014	2.490,05
Rendiconto al 31/12/2014	2.495,36
Relazione semestrale al 30/06/2015	2.465,60
Relazione al 31/12/2015	2.449,20
Relazione semestrale al 30/06/2016	2.474,24

Il Consiglio di amministrazione della SGR, in data 3 agosto 2016, considerate le disponibilità liquide a tale data e le previsioni future di cassa, ha deliberato il rimborso parziale pro-quota, a fronte di disinvestimenti effettuati dal Fondo, per un importo complessivo pari ad Euro 1.890.026,58 (Euro 32,73 per quota). Si precisa che nella determinazione del valore unitario della quota del Fondo al 30 giugno 2016 non si è tenuto conto di tale rimborso parziale pro-quota.



Dall'avvio del Fondo non sono stati distribuiti proventi ai sottoscrittori.

Di seguito si riporta il rendimento medio annuo composto, calcolato in base al NAV, nel corso degli ultimi 2 anni solari:

Rendimento medio annuo (al lordo degli oneri fiscali)	Ultimi 2 anni
	-0,32%

**(B.8)**  
**Informazioni finanziarie proforma fondamentali**

Non applicabile.

	selezionate riguardanti il Fondo.	
	(B.9) Previsione o stima degli utili.	Non applicabile.
	(B.10) Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.	Non vi sono stati rispetto alle relazioni del Fondo relative agli esercizi 2014, 2015 ed alla relazione semestrale al 30 giugno 2016, rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.
B.34	Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dal Fondo con una descrizione degli strumenti utilizzati.	<p>Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo del Fondo stesso (corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA), in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o parti di altri FIA immobiliari (di seguito, l'“<b>Investimento Tipico</b>”). La componente del patrimonio del Fondo relativa all'Investimento Tipico è costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) beni immobili a destinazione residenziale, direzionale o commerciale a reddito;</li> <li>b) beni immobili a destinazione residenziale da realizzare e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;</li> <li>c) beni immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione;</li> <li>d) diritti reali di godimento sui beni di cui agli alinea che precedono;</li> <li>e) parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari aventi una politica di investimento coerente con le caratteristiche del Fondo (anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione).</li> </ul> <p>Il patrimonio del Fondo può essere investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Per società immobiliari si intendono le società di capitali che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili e/o diritti reali immobiliari. L'assunzione della partecipazione può essere strutturata dalla Società di Gestione secondo le modalità</p>

		<p>ritenute più efficienti (ad es., mediante la stipula di contratti preliminari, contratti di opzione, partecipazioni indirette). Il Fondo può, nel rispetto delle riserve di attività previste dall'ordinamento e del limite alla concentrazione dei rischi, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica, prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette. Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti del mercato monetario, strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche gestiti dalla stessa Società di Gestione), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili nonché in strumenti finanziari derivati (di seguito, l' "Investimento Residuale").</p> <p>Il patrimonio del Fondo è investito nel rispetto di limiti, divieti e altre norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio <i>pro tempore</i> vigenti applicabili ai FIA italiani immobiliari non riservati, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. q), del D.M. 30/2015.</p>
<b>B.35</b>	<b>Descrizione dei limiti di assunzione prestiti e/o di effetto leva dell'organismo di investimento collettivo.</b>	<p>Secondo quanto previsto dall'articolo 12 del Regolamento di Gestione, dal 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, Capo 2, Sezione II, sia attraverso il metodo lordo sia attraverso il metodo degli impegni. Il livello massimo di leva finanziaria esposto nel Regolamento di Gestione è calcolato attraverso il metodo lordo di cui all'articolo 7 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013. Una leva finanziaria pari a 2 determina un indebitamento pari al 100% (cento per cento) del valore complessivo netto del Fondo. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera B) del D.M. n. 30/2015 il Fondo non può assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote.</p>
<b>B.36</b>	<b>Descrizione dello status dell'organismo di investimento collettivo e nome dell'autorità di regolamentazione del Paese di costituzione.</b>	<p>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 SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo risponde esclusivamente con il proprio patrimonio. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. Le SGR non possono in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.</p> <p>In quanto fondo comune di investimento immobiliare, il Fondo adotta la forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire solo allo scadere della durata del Fondo – salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla SGR di deliberare, prima della scadenza del termine di durata, una proroga, non superiore a due anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti – ovvero nel rispetto dei termini e delle modalità descritte nel Regolamento di gestione.</p> <p>Il Fondo, istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 luglio 2013, è soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia e della Consob. Il relativo Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 0944471/13 del 15 ottobre 2013. La SGR in data 14 dicembre 2016 ha presentato a</p>



		Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il NAV della quota del Fondo.
<b>B.37</b>	<b>Breve profilo dell'investitore tipico per cui l'organismo di investimento collettivo è pensato.</b>	Il Fondo costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità di liquidare il proprio investimento sul mercato a seguito dell'ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato;</li> <li>- prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del Fondo consegua risultati negativi, quale la perdita parziale o totale del capitale investito;</li> <li>- partecipare a un fondo di investimento alternativo immobiliare che, anche in ragione delle attuali condizioni dei mercati, espone l'investitore a un alto livello di rischio.</li> </ul>
<b>B.38</b>	<b>Se il corpo principale del prospetto comunica che più del 20% delle attività lorde dell'organismo di investimento collettivo possono essere:</b> <b>a) investite, direttamente o indirettamente, in un'unica attività sottostante; o</b> <b>b) investite in uno o più organismi di investimento collettivo che a sua volta possono investire più del 20% delle attività lorde in altri organismi di investimento collettivo; o</b> <b>c) dipendenti</b>	Non applicabile.

	<p>dall'affidabilità creditizia o dalla solvibilità di una qualsiasi delle controparti; l'identità del soggetto deve essere indicata insieme con una descrizione dell'esposizione (ad esempio controparte) e informazioni sul mercato nel quale sono ammessi i suoi strumenti finanziari.</p>	
<p><b>B.39</b></p>	<p>Qualora un organismo di investimento collettivo possa investire più del 40% delle attività lorde in un altro organismo di investimento collettivo, spiegare brevemente:  a) l'esposizione; l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante, fornendo le informazioni che sarebbero richieste in una nota di sintesi a tale organismo di investimento collettivo; o quando gli strumenti</p>	<p>Non applicabile.</p>

	<p>finanziari emessi da un organismo di investimento collettivo sottostante sono già stati ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato o a esso equivalente, l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante.</p>					
<p><b>B.40</b></p>	<p><b>Descrizione dei prestatori di servizi del Fondo, in particolare l'importo massimo delle commissioni pagabili.</b></p>	<p>Di seguito sono sinteticamente indicati i prestatori di servizi di cui la SGR si avvale nella gestione del Fondo e i compensi ad essi spettanti alla data di pubblicazione del Prospetto.</p>				
		<p><b>Tipologia di costo</b></p>	<p><b>Importo</b></p>	<p><b>Modalità di computo</b></p>	<p><b>Periodicità di addebito</b></p>	<p><b>Modalità di prelievo</b></p>
		<p><b>Commissione di Gestione</b></p>	<p>1,50% annuo del Valore Complessivo Netto del Fondo.</p>	<p>Percentuale applicata sul Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione di gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato.</p>	<p>Cadenza mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante.</p>	<p>Il compenso viene riconosciuto alla SGR con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni.</p>
		<p><b>Commissione Variabile</b></p>	<p>15% del Rendimento Complessivo in Eccesso.</p>	<p>Percentuale applicata sul Rendimento Complessivo in Eccesso pari</p>	<p><i>Una tantum.</i></p>	<p>Alla liquidazione del Fondo.</p>

				alla differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo e il Valore Iniziale del Fondo.		
		<b>Compenso riconosciuto al Depositario per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente</b>	Max. 0,035% del Valore Complessivo Netto del Fondo oltre IVA e ogni altra imposta dovuta.	Percentuale applicata sul Valore Complessivo Netto del Fondo.	Cadenza semestrale.	Il compenso viene riconosciuto al Depositario con valuta primo giorno lavorativo del mese successivo al semestre di riferimento.
		<b>Compenso riconosciuto al Depositario per la custodia ed Amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo</b>	Euro 1.000,00 oltre IVA e ogni altra imposta dovuta.	Importo forfettario.	Annuo.	Entro il termine indicato in fattura.
		<b>Compenso riconosciuto alla Società di revisione</b>	Euro 23.000 oltre IVA per ciascun esercizio	Importo fisso annuo sulla base di un attivo stimato tra Euro 100 e 600 milioni.	Annuo.	Entro il termine indicato in fattura.
		<b>Compenso riconosciuto agli Esperti Indipendenti</b>	Prima valutazione "as is" Euro 1.800 oltre IVA.  Per ogni valutazione successiva alla prima Euro 750 oltre IVA.	Per ogni immobile, ovvero per ogni partecipazione in società immobiliare.	In occasione della prima valutazione sul bene svolta dall'Esperto Indipendente.  Con cadenza semestrale o ad evento.	Alla consegna del rapporto finale previa emissione fattura.

			Valutazione in caso di operazione in conflitto di interesse Euro 2.000 oltre IVA.		In caso di operazioni in conflitto di interesse.	
			Giudizio di congruità Euro 1.000 oltre IVA.		In occasione delle dimissioni.	
		<b>Compenso spettante allo specialist</b>	Euro 35.000 oltre IVA	Da corrispondersi in una unica soluzione in via anticipata all'atto della sottoscrizione del contratto	Una volta l'anno salvo disdetta	Entro il termine indicato in fattura.
<b>B.41</b>	<b>Identità e status giuridico di qualsiasi gestore di investimenti, consulente in materia di investimenti, custode o altro fiduciario (compreso ogni eventuale contratto di delega della custodia).</b>	<b>Gestore delegato alla liquidità detenuta dal FIA</b>	Pioneer Investment Management SGRpA			
		<b>Depositario</b>	Société Générale Securities Services S.p.A.			
		<b>Esperto indipendente</b>	Scenari Immobiliari S.r.l.			
		<b>Specialista sul mercato MIV</b>	Banca IMI S.p.A.			
<b>B.42</b>	<b>Descrizione di quanto spesso il valore del patrimonio netto dell'organismo di investimento collettivo verrà determinato e in che modo il valore del patrimonio netto verrà comunicato agli</b>	Il valore unitario delle Quote del Fondo (il " <b>Valore Unitario delle Quote</b> ") è calcolato con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare, ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote in circolazione. Il Valore Unitario delle Quote è pubblicato semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione.				

	<b>investitori.</b>																																																																																																																							
<b>B.43</b>	Per gli organismi di investimento collettivo ombrello, indicazioni delle eventuali obbligazioni incrociate tra diverse classi o investimenti in altri organismi di investimento collettivo.	Non applicabile.																																																																																																																						
<b>B.44</b>	Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo.	<p>Nelle tabelle di seguito riportate sono rappresentati i dati patrimoniali ed economici del Fondo.</p> <p style="text-align: center;"><b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">ATTIVITA'</th> <th colspan="2">Situazione al 30/06/2016</th> <th colspan="2">Situazione al 30/06/2015</th> </tr> <tr> <th>Valore Complessivo</th> <th>In % totale attività</th> <th>Valore Complessivo</th> <th>In % totale attività</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>A.</b></td> <td><b>STRUMENTI FINANZIARI</b></td> <td></td> <td><b>10,05%</b></td> <td><b>80.721.436</b></td> <td><b>56,55%</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Strumenti Finanziari non quotati</b></td> <td><b>2.082.758</b></td> <td><b>1,46%</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0,00%</b></td> </tr> <tr> <td>A1.</td> <td>Partecipazioni di controllo</td> <td>2.082.758</td> <td>1,46%</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>A2.</td> <td>Partecipazioni non di controllo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A3.</td> <td>Altri titoli di capitale</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A4.</td> <td>Titoli di debito</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A5.</td> <td>Parti di O.I.C.R.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Strumenti Finanziari quotati</b></td> <td><b>12.304.688</b></td> <td><b>8,59%</b></td> <td><b>80.721.436</b></td> <td><b>56,55%</b></td> </tr> <tr> <td>A6.</td> <td>Titoli di capitale</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A7.</td> <td>Titoli di debito</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> <td>31.999.372</td> <td>22,42%</td> </tr> <tr> <td>A8.</td> <td>Parti di O.I.C.R.</td> <td>12.304.688</td> <td>8,59%</td> <td>48.722.064</td> <td>34,13%</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Strumenti Finanziari derivati</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A9.</td> <td>Margini presso organismi di compensazione e garanzia</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A10.</td> <td>Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A11.</td> <td>Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>B.</b></td> <td><b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b></td> <td><b>114.600.000</b></td> <td><b>80,02%</b></td> <td><b>56.400.000</b></td> <td><b>39,50%</b></td> </tr> <tr> <td>B1.</td> <td>Immobili dati in locazione</td> <td></td> <td>80,02%</td> <td>56.400.000</td> <td>39,50%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>114.600.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività	<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>10,05%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>		<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>2.082.758</b>	<b>1,46%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	A1.	Partecipazioni di controllo	2.082.758	1,46%	0	0,00%	A2.	Partecipazioni non di controllo					A3.	Altri titoli di capitale					A4.	Titoli di debito					A5.	Parti di O.I.C.R.						<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>12.304.688</b>	<b>8,59%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>	A6.	Titoli di capitale					A7.	Titoli di debito	0	0,00%	31.999.372	22,42%	A8.	Parti di O.I.C.R.	12.304.688	8,59%	48.722.064	34,13%		<b>Strumenti Finanziari derivati</b>					A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia					A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati					A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati					<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>114.600.000</b>	<b>80,02%</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,50%</b>	B1.	Immobili dati in locazione		80,02%	56.400.000	39,50%			114.600.000			
ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2016			Situazione al 30/06/2015																																																																																																																			
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività																																																																																																																			
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>10,05%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>																																																																																																																			
	<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>2.082.758</b>	<b>1,46%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>																																																																																																																			
A1.	Partecipazioni di controllo	2.082.758	1,46%	0	0,00%																																																																																																																			
A2.	Partecipazioni non di controllo																																																																																																																							
A3.	Altri titoli di capitale																																																																																																																							
A4.	Titoli di debito																																																																																																																							
A5.	Parti di O.I.C.R.																																																																																																																							
	<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>12.304.688</b>	<b>8,59%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>																																																																																																																			
A6.	Titoli di capitale																																																																																																																							
A7.	Titoli di debito	0	0,00%	31.999.372	22,42%																																																																																																																			
A8.	Parti di O.I.C.R.	12.304.688	8,59%	48.722.064	34,13%																																																																																																																			
	<b>Strumenti Finanziari derivati</b>																																																																																																																							
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia																																																																																																																							
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati																																																																																																																							
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati																																																																																																																							
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>114.600.000</b>	<b>80,02%</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,50%</b>																																																																																																																			
B1.	Immobili dati in locazione		80,02%	56.400.000	39,50%																																																																																																																			
		114.600.000																																																																																																																						

	B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
	B3.	Altri immobili				
	B4.	Diritti reali immobiliari				
	<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
	C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
	C2.	Altri				
	<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
	D1.	A vista				
	D2.	Altri				
	<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
	<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>7.570.923</b>	<b>5,29%</b>	<b>2.837.970</b>	<b>1,99%</b>
	F1.	Liquidità disponibile	7.570.923	5,29%	2.837.970	1,99%
	F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
	F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
	<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>6.657.780</b>	<b>4,65%</b>	<b>2.793.346</b>	<b>1,96%</b>
	G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
	G2.	Ratei e risconti attivi	23.256	0,02%	32.533	0,02%
	G3.	Risparmio di imposta			2.411.054	1,69%
	G4.	Altre	6.634.524	4,63%	349.759	0,25%
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>143.216.149</b>	<b>100%</b>	<b>142.752.752</b>	<b>100%</b>
	<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		<b>Situazione al 30/06/2016</b>		<b>Situazione al 30/06/2015</b>	
	<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>				
	H1.	Finanziamenti Ipotecari				
	H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
	H3.	Altri				
	<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
	I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
	I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
	<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>				
	L1.	Proventi da distribuire				
	L2.	Altri debiti verso i partecipanti				

<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>		<b>338.756</b>	<b>373.984</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		17.789	37.315
M2.	Debiti di imposta		23.469	13.800
M3.	Ratei e Risconti passivi		1.841	22.673
M4.	Altre		295.657	300.196
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>			<b>338.756</b>	<b>373.984</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>			<b>142.877.393</b>	<b>142.378.768</b>
Numero Quote in circolazione			<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
Valore unitario delle Quote			<b>2.474,239</b>	<b>2.465,604</b>
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota			<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>SITUAZIONE REDDITUALE</b>				
			<b>Situazione al 30/06/2016</b>	<b>Situazione al 30/06/2015</b>
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>(582.116)</b>	<b>517.314</b>
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>				
A1.	PARTECIPAZIONI		(17.242)	
	A1.1 dividendi ed altri proventi			
	A1.2 utili/perdite da realizzi			
	A1.3 plus/minusvalenze		(17.242)	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
	A2.2 utili/perdite da realizzi			
	A2.3 plus/minusvalenze			
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		(564.874)	517.314
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			
	A3.2 utili/perdite da realizzi		(418.853)	16.992
	A3.3 plus/minusvalenze		(146.021)	500.322
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
	A4.1 di copertura			
	A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>			<b>(582.116)</b>	<b>517.314</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>4.228.537</b>	<b>(980.577)</b>
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI		2.685.190	878.788



	B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
	B3.	PLUS/MINUSVALENZE	3.402.824		99.870	
	B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(679.908)		(1.911.084)	
	B5.	AMMORTAMENTI				
	B6.	IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(1.179.569)		(48.151)	
	<b>Risultato gestione beni immobili</b>				<b>4.228.537</b>	<b>(980.577)</b>
	<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
	C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
	C2.	incrementi/decrementi di valore				
	<b>Risultato gestione crediti</b>					
	<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
	D1.	interessi attivi e proventi assimilati				
	<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
	E1.	proventi				
	E2.	utile/perdita da realizzi				
	E3.	plusvalenze/minusvalenze				
	<b>Risultato gestione investimenti</b>				<b>3.646.421</b>	<b>(463.263)</b>
	<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
	F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
		F1.1 Risultati realizzati				
		F1.2 Risultati non realizzati				
	F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
		F2.1 Risultati realizzati				
		F2.2 Risultati non realizzati				
	F3.	LIQUIDITA'				
		F3.1 Risultati realizzati				
		F3.2 Risultati non realizzati				
	<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
	G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
	G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
	<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>				<b>3.646.421</b>	<b>(463.263)</b>
	<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
	H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
		H1.1 su finanziamenti ipotecari				
		H1.2 su altri finanziamenti				
	H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
	<b>Risultato netto della gestione</b>					

caratteristica			3.646.421		(463.263)
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(1.219.407)</b>		<b>(1.210.530)</b>	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(1.037.334)		(1.057.534)	
I2.	Commissioni depositario	(17.789)		(18.126)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(6.600)		(3.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	10.350)		(3.600)	
I5.	Altri oneri di gestione	(147.334)		(128.270)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(980.855)</b>		<b>(44.217)</b>	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	9.042			
L3.	Altri oneri	(989.897)		(44.217)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>1.446.159</b>		<b>(1.718.010)</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di Imposta				
M3.	Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>1.446.159</b>		<b>(1.718.010)</b>
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>					
ATTIVITA'		Situazione al 31/12/2015		Situazione al 31/12/2014	
		Valore Complessivo	In % dell'attivo	Valore Complessivo	In % dell'attivo
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>				
	<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>	<b>94.722.799</b>	<b>65,61%</b>
A1.	Partecipazioni di controllo				
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.				
	<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>	<b>94.722.799</b>	<b>65,61%</b>
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito		25,22%		32,20%
		35.808.639		46.493.671	
A8.	Parti di O.I.C.R.		33,74%		33,41%
		47.905.545		48.229.128	
	<b>Strumenti Finanziari derivati</b>				
A9.	Margini presso organismi di				

			compensazione e garanzia				
		A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
		A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
		<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,72%</b>	<b>39.200.000</b>	<b>27,15%</b>
		B1.	Immobili dati in locazione		39,72%		27,15%
				56.400.000		39.200.000	
		B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
		B3.	Altri immobili				
		B4.	Diritti reali immobiliari				
		<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
		C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
		C2.	Altri				
		<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
		D1.	A vista				
		D2.	Altri				
		<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
		<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.183.615</b>	<b>0,83%</b>	<b>6.548.951</b>	<b>4,54%</b>
		F1.	Liquidità disponibile	1.183.615	0,83%	6.548.951	4,54%
		F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
		F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
		<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>701.552</b>	<b>0,49%</b>	<b>3.898.439</b>	<b>2,70%</b>
		G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
		G2.	Ratei e risconti attivi	22.574	0,02%	20.540	0,01%
		G3.	Risparmio di imposta				
		G4.	Altre		0,47%	3.877.899	2,69%
				678.978			
		<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>141.999.351</b>	<b>100%</b>	<b>144.370.189</b>	<b>100%</b>
		<b>PASSIVITA' E NETTO</b>					
					<b>Situazione al 31/12/2015</b>	<b>Situazione al 31/12/2014</b>	
		<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>				
		H1.	Finanziamenti Ipotecari				
		H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
		H3.	Altri				

<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>568.117</b>	<b>273.411</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	18.577	33.765
M2.	Debiti di imposta	262.001	53.442
M3.	Ratei e Risconti passivi	21.064	640
M4.	Altre	266.475	185.564
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>568.117</b>	<b>273.411</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>141.431.234</b>	<b>144.096.778</b>
<b>Numero Quote in circolazione</b>		<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
<b>Valore unitario delle Quote</b>		<b>2.449,195</b>	<b>2.495,355</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

#### SITUAZIONE REDDITUALE

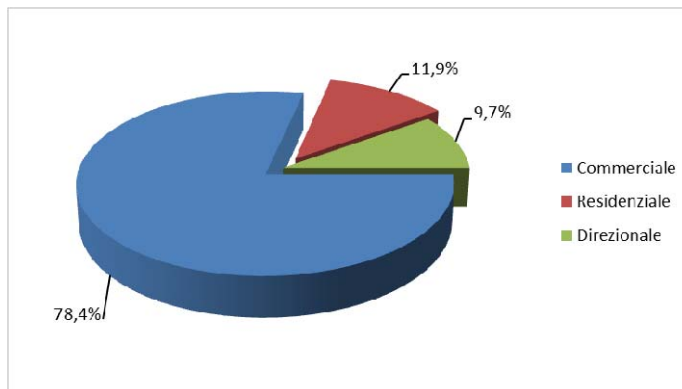
		Situazione al 31/12/2015		Situazione al 31.12.2014	
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>(286.739)</b>		<b>256.984</b>	
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>					
A1.	PARTECIPAZIONI				
	A1.1 dividendi ed altri proventi				
	A1.2 utili/perdite da realizzi				
	A1.3 plus/minusvalenze				
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A2.2 utili/perdite da realizzi				
	A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>					
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	<b>(286.739)</b>		<b>256.984</b>	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A3.2 utili/perdite da realizzi	25.501		314.102	
	A3.3 plus/minusvalenze	<b>(312.240)</b>		<b>(57.118)</b>	
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>					



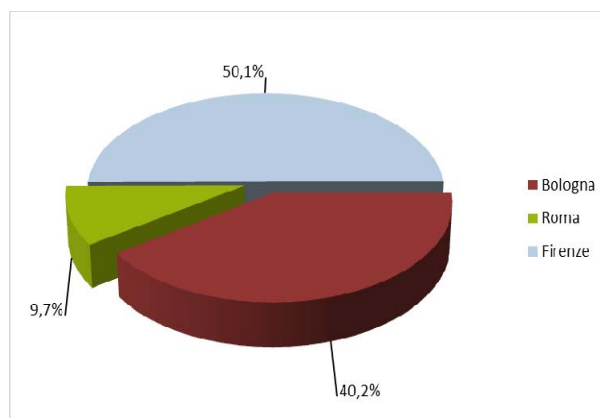
	A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI A4.1 di copertura A4.2 non di copertura				
	<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>			<b>(286.739)</b>		<b>256.984</b>
	<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>283.776</b>		<b>1.590.360</b>	
	B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.210.452		692.945	
	B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(124.255)		1.799.811	
	B3.	PLUS/MINUSVALENZE	289.741		(99.811)	
	B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(393.440)		(766.803)	
	B5.	AMMORTAMENTI				
	B6.	IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(1.698.722)		(35.782)	
	<b>Risultato gestione beni immobili</b>			<b>283.776</b>		<b>1.590.360</b>
	<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
	C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
	C2.	incrementi/decrementi di valore				
	<b>Risultato gestione crediti</b>					
	<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
	D1.	interessi attivi e proventi assimilati				
	<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
	E1.	proventi				
	E2.	utile/perdita da realizzi				
	E3.	plusvalenze/minusvalenze				
	<b>Risultato gestione investimenti</b>			<b>(2.963)</b>		<b>1.847.344</b>
	<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
	F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
		F1.1 Risultati realizzati				
		F1.2 Risultati non realizzati				
	F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
		F2.1 Risultati realizzati				
		F2.2 Risultati non realizzati				
	F3.	LIQUIDITA'				
		F3.1 Risultati realizzati				
		F3.2 Risultati non realizzati				
	<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				

		G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
		G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
		<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>(2.963)</b>	<b>1.847.344</b>
	<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
	H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
		H1.1 su finanziamenti ipotecari				
		H1.2 su altri finanziamenti				
	H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
		<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>(2.963)</b>	<b>1.847.344</b>
	<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(2.356.028)</b>			<b>(2.115.566)</b>
	I1.	Provvigioni di gestione sgr	2.112.138			(1.965.910)
	I2.	Commissioni depositario	(36.202)			(33.765)
	I3.	Oneri per esperti indipendenti	(9.000)			(3.600)
	I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.400)			(15.880)
	I5.	Altri oneri di gestione	(193.288)			(96.411)
	<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(306.553)</b>			
	L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
	L2.	Altri ricavi	16.051			
	L3.	Altri oneri	(322.604)			
		<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>(2.665.544)</b>	<b>(268.222)</b>
	<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
	M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
	M2.	Risparmio di imposta				
	M3.	Altre imposte				
		<b>PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>(2.665.544)</b>	<b>(268.222)</b>
		Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia.				
<b>B.45</b>	<b>Descrizione del portafoglio dell'organismo di investimento</b>	La ripartizione del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2016 per destinazione d'uso e per localizzazione geografica risultano dai seguenti grafici.				
		<b>DESTINAZIONE D'USO</b>				

collettivo.



**LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA**



Al 30 giugno 2016, il patrimonio immobiliare ammonta ad Euro 114.600.000 (Euro 56.400.000 al 31 dicembre 2015), la liquidità disponibile ad Euro 7.570.923, mentre i titoli in portafoglio presentano una valorizzazione pari a complessivi Euro 12.304.688, interamente costituiti da quote di O.I.C.R. (Euro 83.714.184 al 31 dicembre 2015). Il valore della partecipazione nella società TMall RE S.r.l. ammonta ad Euro 2.082.758.

Il Fondo non presenta indebitamento finanziario.

La tabella che segue riporta le operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari, effettuate dal Fondo dalla sua costituzione e fino al 30 giugno 2016, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile.

Data acquisto	Ubicazione	Tipologia	Superficie (MQ lordi)	Prezzo di acquisto	Valore di mercato al 30/06/2016	Variazioni di valore sul prezzo di acquisto	Costi di gestione annui	Conduttore
30/07/2014	Bologna Via de' Musei – Palazzo Salimbe	Complesso polifunzionale: uffici,	4.600	Euro 19.200.000,00 + IVA + oneri connessi	Euro 19.000.000,00	- 1,04 %	IMU = 36.538,08 € TASI=	Multitenant

			ni	residenze, attività commerciali e magazzini		all'acquisizione			0 € Assicurazione = 4.017	
	30/07/2014	Bologna Via de' Toschi – Palazzo Mainetti Sanmarchi		Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini	7.194	Euro 21.800.000,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	Euro 20.800.000,00	- 4,59 %	IMU = 47.068,20 € TASI= 0 € Assicurazione =5.792,15 €	Multitenant
	8/05/2015	Roma Via Sicilia 194		Destinazione d'uso uffici	2.576	Euro 11.000.000,00	Euro 11.100.000,00	+ 0,91 %	IMU= 18.923,1 € TASI= 1.152,40 € Assicurazione =2.007 €	Agenzia del demanio – in utilizzo alla DIA (Direzione Investigativa Antimafia)
	26/06/2015	Bologna Via Clavature 15		Destinazione commerciale	1.041	Euro 6.000.000,00	Euro 6.300.000,00	+ 5,00 %	IMU= 10.743,23 € TASI= 0 € Assicurazione =1.043 €	Licia S.r.l.
	03/02/2016	Reggello (FI) Complesso "Mall RE Invest"		Destinazione commerciale	2.630	Euro 34.146.740,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	Euro 35.500.000,00	3,96%	IMU= 22.746,65 € TASI= 3.102 € Assicurazione =3.943 €	Multitenant
	03/02/2016	Reggello (FI) Complesso "The Castle"		Destinazione commerciale	3.291	Euro 20.610.260,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	Euro 21.900.000,00	6,26%	IMU= 36.083,39 € TASI= 4.920,46€ Assicurazione	Multitenant





		del Fondo.
<b>C.11</b>	<b>Indicazione dell'eventuale richiesta di ammissione alla negoziazione delle quote del Fondo.</b>	Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 29 novembre 2016 di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul Mercato Telematico degli <i>Investment Vehicles</i> (" <b>MIV</b> "). La SGR in data 14 dicembre 2016 ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Con provvedimento n. 8315 del 2 febbraio 2017, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV e con separato avviso ne comunicherà la data di inizio delle negoziazioni sul MIV. Per le quote del Fondo il ruolo di Specialista, ai sensi del Titolo 4.4 del Regolamento di Borsa, è svolto da Banca IMI S.p.A., con sede legale in Largo Mattioli, 3 - 20121 Milano. Lo Specialista, ai sensi dell'art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato, operando per conto proprio ed esponendo continuamente sul mercato proposte in acquisto e in vendita delle quote a prezzi che non si discostino tra loro di una percentuale superiore a quella stabilita da Borsa Italiana nelle Istruzioni, e secondo le modalità di cui all'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa. Le attività che devono essere svolte dallo Specialista sono indicate nelle istruzioni di Borsa Italiana.
<b>C.15</b>	<b>Descrizione del modo in cui il valore delle quote è influenzato dal valore degli strumenti sottostanti.</b>	Non applicabile.
<b>C.16</b>	<b>Data di scadenza delle quote.</b>	Non applicabile.
<b>C.17</b>	<b>Descrizione delle modalità di regolamento delle quote.</b>	Non applicabile.
<b>C.18</b>	<b>Descrizione delle modalità secondo le quali si generano i proventi delle quote.</b>	Non applicabile.
<b>C.19</b>	<b>Prezzo di esercizio e prezzo di riferimento definitivo del sottostante.</b>	Non applicabile.
<b>C.20</b>	<b>Descrizione del tipo di sottostante e del luogo dove siano reperibili</b>	Non applicabile.



	le informazioni relative al sottostante.	
--	------------------------------------------	--

**SEZIONE D – RISCHI**

<b>D.1</b>	<b>Informazioni fondamentali sui principali rischi che sono specifici per il Fondo.</b>	<p>La partecipazione al Fondo, anche in ragione delle attuali condizioni dei mercati, espone l'investitore a un alto livello di rischio. In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata del Fondo, l'investimento nel Fondo è adatto agli investitori esperti per i quali esso non rappresenta l'unico programma di investimento.</p> <p>Gli impieghi in cui sarà investito il patrimonio del Fondo presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rischio di mercato:</b></li> <li>- <u>rischio connesso all'evoluzione del mercato immobiliare</u>: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall'andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale;</li> <li>- <u>rischio connesso all'andamento del mercato delle locazioni</u>: la redditività del portafoglio immobiliare può subire variazioni, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti, determinando altresì situazioni di mancata locazione.</li> <li>- <b>Rischio connesso all'inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili</b>: possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati; inoltre, deve essere considerato il generale rischio connesso alla concentrazione degli affitti in capo ai medesimi conduttori e ad eventuali situazioni di insolvenza o sofferenza dei medesimi nonché ad ipotesi di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione.</li> <li>- <b>Rischio connesso alla qualità tecnica e redditività dei beni immobili</b>: le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili.</li> <li>- <b>Rischio urbanistico ed ambientale</b>: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.</li> <li>- <b>Rischio connesso a possibili eventi naturali e/o accidentali</b>: tali eventi sono suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo.</li> <li>- <b>Rischio di non agevole valutazione degli immobili</b>: non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili.</li> <li>- <b>Rischio di liquidità</b>: lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente.</li> <li>- <b>Rischio connesso all'investimento in parti di OICR</b>: l'investimento di una quota del patrimonio del Fondo nel patrimonio di altri OICR – italiani ed esteri – espone il Fondo medesimo al rischio di subire gli effetti negativi delle eventuali oscillazioni di</li> </ul>
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>valore delle quote degli OICR oggetto di investimento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rischio connesso all'investimento in società immobiliari non quotate:</b> rappresenta il rischio derivante dalla riduzione del valore delle partecipazioni al verificarsi dei rischi immobiliari sopra elencati.</li> <li>- <b>Rischio di concentrazione:</b> rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica.</li> <li>- <b>Rischio di tasso di interesse:</b> rappresenta il rischio di variazione dei tassi d'interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento (ove accesi) in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito.</li> <li>- <b>Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria:</b> la SGR può avvalersi della leva finanziaria nella gestione del Fondo. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe 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 Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse.</li> <li>- <b>Rischio di controparte:</b> rappresenta il rischio che la controparte con la quale si è conclusa una operazione o una negoziazione non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore di rischio anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti.</li> <li>- <b>Rischio normativo e regolamentare:</b> il Fondo è sottoposto a specifiche regolamentazioni del settore di appartenenza ed eventuali modifiche regolamentari.</li> <li>- <b>Rischio fiscale:</b> il rendimento dell'investimento nelle Quote da parte di ciascun Investitore potrà essere influenzato anche negativamente per effetto dell'introduzione di modifiche normative ovvero della mutata interpretazione di normative esistenti inerenti, a titolo esemplificativo, (i) al regime fiscale applicabile al Fondo e/o (ii) al trattamento fiscale applicabile agli investimenti effettuati dal Fondo e/o (iii) al trattamento fiscale applicabile alle distribuzioni effettuate dal Fondo a valere sulle Quote e/o (iv) al trattamento fiscale applicabile ai singoli Investitori.</li> <li>- <b>Altri rischi operativi e legali:</b> rappresenta il rischio che deriva in conseguenza di errori nelle procedure interne, inefficienze nei sistemi, errori umani o eventi esterni, compresi i rischi legali. Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori rischi che possono determinare una diminuzione del valore unitario delle Quote, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: interruzioni o ritardi nell'esecuzione di eventuali lavori appaltati, eventi di natura eccezionale non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi.</li> </ul>
D.6	<p><b>Informazioni fondamentali sui principali rischi che sono specifici per le quote del Fondo.</b></p>	<p>Il Fondo è un fondo di investimento alternativo e pertanto è classificato come prodotto finanziario complesso ai sensi della comunicazione CONSOB n. 97996/14 del 22 dicembre 2014. In particolare, il Fondo "Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", rientrando tra gli OICR c.d. alternative di cui al punto ix) dell'Allegato della predetta comunicazione e facendo ricorso a una leva finanziaria maggiore di 1, così come previsto dal punto xi) dell'Allegato della predetta comunicazione, è considerato quale prodotto finanziario complesso.</p> <p><b>I) Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo:</b> il rischio dell'investimento nelle Quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti</p>

		<p>reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.</p> <p><b>II) Rischi connessi alla durata dell'investimento:</b> l'orizzonte temporale di lungo periodo che caratterizza l'investimento effettuato nel Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle Quote. Parimenti legato all'orizzonte di lungo periodo dell'investimento è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del <i>management</i> della SGR avuto a riferimento al momento dell'adesione. La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo, fatta salva la possibilità di liquidare l'investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario. Data la natura di tipo "chiuso" del Fondo, l'investimento nelle quote è da considerarsi di lungo periodo e illiquido.</p> <p><b>III) Rischi relativi al mercato di quotazione dei fondi chiusi:</b> per quanto riguarda la vendita delle quote sul mercato, l'effettivo disinvestimento è necessariamente subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile <i>a priori</i>, tra il prezzo di vendita della Quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della Quota. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi chiusi quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni in borsa non allineate con il valore complessivo netto del Fondo (NAV).</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**SEZIONE E – OFFERTA**

E.2b	Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi, se diversi dalla ricerca del profitto o dalla copertura da determinati rischi.	Non applicabile.
E.3	Descrizione dei termini e delle condizioni dell'offerta delle quote.	Non applicabile.
E.4	Descrizione di eventuali interessi che sono significativi per l'emissione / offerta, compresi interessi configgenti	Non applicabile.



<b>E.7</b>	<b>Spese stimate addebitate all'investitore dall'emittente o dall'offerente.</b>	Non applicabile.
------------	----------------------------------------------------------------------------------	------------------



## **DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE**

Ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo d'Investimento Alternativo (FIA) italiano immobiliare non riservato istituito in forma chiusa denominato

**“Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”**



## **1. PERSONE RESPONSABILI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 1)*

### **1.1 Indicazione delle persone responsabili**

La società di gestione del risparmio Torre Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede legale in Roma, via Mario Carucci 131, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA, nonché all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, anche, "TUF") al n. 86 della sezione Gestori di FIA (la "SGR" o la "Società" o "Torre" o la "Società di Gestione").

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

Torre Società di Gestione del Risparmio S.p.A. dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza richiesta a tale scopo, le informazioni contenute nel presente Prospetto sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

## **2. REVISORI LEGALI DEI CONTI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 2)*

### **2.1 Nome e indirizzo dei revisori della SGR**

Con l'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2014 è scaduto l'incarico di revisione legale dei conti conferito dall'assemblea degli azionisti della SGR, in data 3 agosto 2006 – come successivamente integrato in data 9 luglio 2009 e 17 ottobre 2013 – alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. con sede legale in Roma, Via Po, n. 32 per gli esercizi dal 2006 al 2014 compresi. Detto incarico non è ulteriormente rinnovabile, né altrimenti prorogabile, in base alle vigenti disposizioni normative e regolamentari. Con deliberazione dell'Assemblea dei soci della SGR del 30 aprile 2015, è stato conferito alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. (di seguito, Reconta Ernst & Young S.p.A. per gli esercizi 2013 e 2014 e PricewaterhouseCoopers S.p.A. per l'esercizio 2015, la "Società di Revisione"), con sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91, l'incarico per l'attività di revisione legale dei conti della SGR per 9 esercizi, ovvero dall'esercizio 2015 fino all'esercizio 2023 compresi. La Società di Revisione ha altresì l'incarico per il rilascio del giudizio sulla Relazione annuale del Fondo nonché sulla eventuale Relazione relativa al minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi del Fondo.

### **2.2 Informazioni circa dimissioni, revoche dall'incarico o mancato rinnovo dell'incarico alla società di revisione**

Non si sono verificate dimissioni, revoche o mancati rinnovi dell'incarico della Società di Revisione nel corso degli esercizi 2013 – 2015.

## **3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 3)*

### **3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative al Fondo**

Si riportano di seguito alcune informazioni finanziarie fondamentali relative al Fondo oggetto del





presente Prospetto.

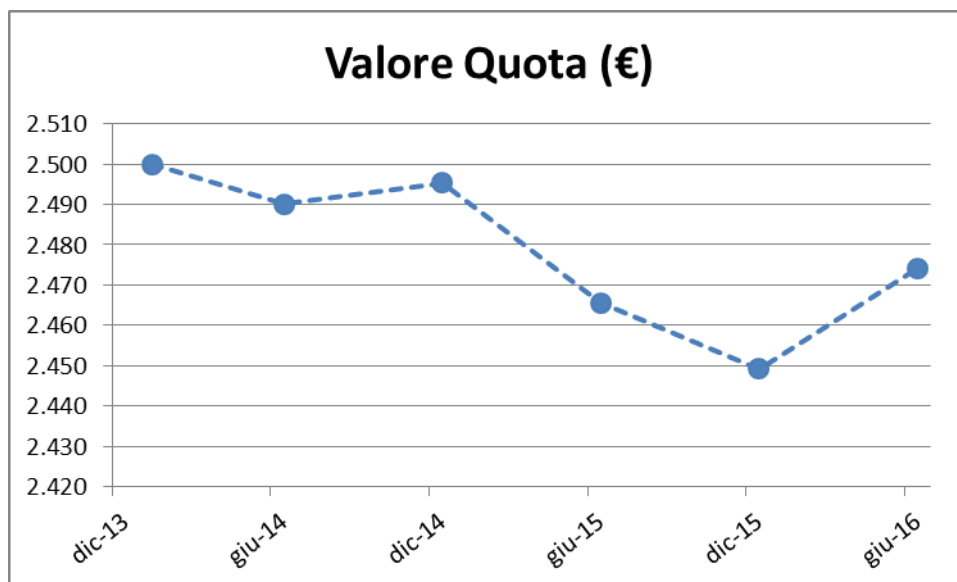
<b>Data di istituzione</b>	30 luglio 2013
<b>Data di avvio del Fondo</b>	27 gennaio 2014
<b>Durata del Fondo</b>	31 dicembre 2022 (salva la facoltà della SGR di prorogare, nei termini previsti dall'art. 2 del regolamento di gestione del Fondo, la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio)
<b>Periodo di collocamento</b>	Dall'8 novembre 2013 al 24 gennaio 2014
<b>Patrimonio netto</b>	31/12/2014: € 144.096.778 31/12/2015: € 141.431.234
<b>Valore nominale della quota</b>	€ 2.500,00
<b>Valore unitario della quota</b>	31/12/2014: € 2.495,355 31/12/2015: € 2.449,195 30/06/2016: € 2.474,239

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell'andamento del valore della quota del Fondo a far data dal 27 gennaio 2014 (richiamo degli impegni) e sino al 30 giugno 2016, ultima rilevazione disponibile.

<b>Periodo</b>	<b>Valore unitario delle quote (€)</b>
Avvio del FIA	2.500,00
Relazione semestrale al 30/06/2014	2.490,046
Rendiconto al 31/12/2014	2.495,355
Relazione semestrale al 30/06/2015	2.465,604
Relazione al 31/12/2015	2.449,195
Relazione semestrale al 30/06/2016	2.474,239

Il Consiglio di amministrazione della SGR, in data 3 agosto 2016, considerate le disponibilità liquide a tale data e le previsioni future di cassa, ha deliberato il rimborso parziale pro-quota, a fronte di disinvestimenti effettuati dal Fondo, per un importo complessivo pari ad Euro 1.890.026,58. Alla fine del mese di agosto si è proceduto al pagamento del menzionato rimborso parziale pro-quota, per Euro 32,73 per quota pari al 1,31% del loro valore di emissione e al 1,32% del valore della quota al 30

giugno 2016. Si precisa che nella determinazione del valore unitario della quota del Fondo al 30 giugno 2016 non si è tenuto conto di tale rimborso parziale pro-quota.



Dall'avvio del Fondo non sono stati distribuiti proventi ai sottoscrittori.

Di seguito si riporta il rendimento medio annuo composto, calcolato in base al NAV, nel corso degli ultimi 2 anni solari:

Rendimento medio annuo (al lordo degli oneri fiscali)	Ultimi 2 anni
	-0,32%

### 3.2 Costi sostenuti dal Fondo

Al fine di fornire un'indicazione delle spese sostenute dal Fondo nell'ultimo anno solare, di seguito si riporta il rapporto percentuale tra il totale degli oneri posti a carico del Fondo e il patrimonio medio dello stesso riferito a ciascun anno solare dell'ultimo biennio (2014 – 2015), compreso un aggiornamento di tali valori al 30 giugno 2016. Si evidenzia che la quantificazione degli oneri fornita non tiene conto di oneri gravanti direttamente sul sottoscrittore, da pagare al momento della sottoscrizione e del rimborso.

#### Dati al 30 giugno 2016

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività <sup>1</sup>	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione - provvigioni di base	1.037	0,73%	0,72%	
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il Fondo investe	49	0,03%		

3) Compenso del depositario	18	0,01%	0,01%	
4) Spese di revisione del fondo	17	0,01%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo				
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	7	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	1.769	1,24%		
8) Spese legali e giudiziarie	92	0,06%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	10	0,01%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo				
- interessi pass. diversi				
- spese notarili	2	0,00%		
- spese di avvio fondo				
- consulenze varie	32	0,02%		
- oneri per quotazione fondo				
- commissione transazioni oicr				
- contributo vigilanza				
- spese varie	4	0,00%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b> (somma da 1 a 10)	<b>3.037</b>	<b>2,14%</b>		
11) Provvigioni d'incentivo				
12) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui:				
- su titoli azionari				
- su titoli di debito				
- altri OICR				
13) Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo				
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo	91	0,06%		
<b>TOTALE SPESE (somma da 1 a 14)</b>	<b>3.128</b>	<b>2,20%</b>		

#### Dati al 31 dicembre 2015

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attivita'	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione				
- provvigioni di base	2.112	1,48%	1,49%	



2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il Fondo investe	254	0,18%		
3) Compenso del depositario	36	0,03%	0,03%	
4) Spese di revisione del fondo	10	0,01%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo				
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	9	0,00%	0,01%	
7) Oneri di gestione degli immobili	2.092	1,47%		
8) Spese legali e giudiziarie	97	0,07%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	5	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo				
- interessi pass. diversi				
- spese notarili	3	0,00%		
- spese di avvio fondo				
- consulenze varie	17	0,01%		
- oneri per quotazione fondo				
- commissione transazioni oicr				
- contributo vigilanza				
- spese varie	67	0,05%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI (somma da 1 a 10)</b>	<b>4.702</b>	<b>3,29%</b>		
11) Provvigioni d'incentivo				
12) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui:				
- su titoli azionari				
- su titoli di debito				
- altri OICR				
13) Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo				
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo	102	0,07%		
<b>TOTALE SPESE (somma da 1 a 14)</b>	<b>4.804</b>	<b>3,36%</b>		

Dati al 31 dicembre 2014

	Importi complessivamente corrisposti			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attivita'	% sul valore del finanziamento
<b>ONERI DI GESTIONE</b>				
1) Provvigioni di gestione	1.966	1,36%	1,36%	
- provvigioni di base				



- provvigioni d'incentivo				
<b>2) TER degli OICR in cui il fondo investe</b>	<b>192</b>	<b>0,13%</b>		
<b>3) Compenso del Depositario</b> - di cui eventuale compenso per il calcolo valore quota	<b>34</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,02%</b>	
<b>4) Spese di revisione del fondo</b>	<b>24</b>	<b>0,02%</b>		
<b>5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo</b>				
<b>6) Compenso spettante agli esperti indipendenti</b>	<b>4</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,01%</b>	
<b>7) Oneri di gestione degli immobili</b>	<b>767</b>	<b>0,53%</b>	<b>0,53%</b>	
<b>8) Spese legali e giudiziarie</b>	<b>2</b>	<b>0,00%</b>		
<b>9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo</b>	<b>16</b>	<b>0,01%</b>		
<b>10) Altri oneri gravanti sul fondo</b>	<b>69</b>	<b>0,05%</b>		
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)</b>	<b>3.074</b>	<b>2,13%</b>		
<b>11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui:</b> - su titoli azionari - su tit. di debito - su derivati - altri				
<b>12) Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo</b>				
<b>13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo</b>	<b>36</b>	<b>0,02%</b>		
<b>TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)</b>	<b>3.110</b>	<b>2,16%</b>		



#### **4. FATTORI DI RISCHIO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 4)*

##### **Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo**

Il rischio dell'investimento nelle Quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della Quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.

La partecipazione al Fondo, anche in ragione delle attuali condizioni dei mercati, espone l'investitore a un alto livello di rischiosità.

La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è insita in questa tipologia di investimenti, per cui l'investitore deve essere consapevole di tale evenienza; la SGR, infatti, non può garantire che vi sia la restituzione integrale del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare di anno in anno.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata del Fondo, l'investimento nel Fondo è adatto agli investitori esperti per i quali esso non rappresenti l'unico programma di investimento.

##### **Rischi connessi alla natura degli investimenti immobiliari**

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

###### **I) Rischio di mercato**

- rischio connesso all'evoluzione del mercato immobiliare: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall'andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale; si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività degli attivi immobiliari in cui è investito il Fondo in relazione non solo alla tipologia ed alla localizzazione geografica degli stessi, ma anche, principalmente, in dipendenza di fattori legati a situazioni locali, quali modifiche delle politiche di assetto del territorio e piani urbanistici, ovvero modifiche del quadro normativo e regolamentare di natura civilistica, amministrativa, fiscale ed ambientale;
- rischio connesso all'andamento del mercato delle locazioni: la redditività degli immobili è soggetta a variazioni dipendenti dall'evoluzione dell'economia nazionale e internazionale, in particolare, e a titolo esemplificativo, per quanto concerne l'andamento della produzione e della disponibilità di reddito, dei tassi d'interesse e degli indici dei prezzi. E' pertanto possibile che nel corso della durata del Fondo la redditività del portafoglio immobiliare possa subire variazioni, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti. In tali ultime circostanze possono anche verificarsi situazioni di mancata locazione, durante il tempo necessario a reperire nuovi locatori o acquirenti, che incidono sulla redditività del Fondo.

###### **II) Rischio connesso all'inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili**

Possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati; inoltre, deve essere considerato il generale rischio connesso alla concentrazione degli affitti in capo ai medesimi conduttori (sia in termini di immobili locati che di ammontare dei canoni di locazione) e ad eventuali situazioni di insolvenza o sofferenza dei medesimi. In



caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione, emerge il rischio legato alla stipulazione di nuovi contratti di locazione entro un breve periodo di tempo ed alle medesime condizioni economiche.

### **III) Rischio connesso alla qualità tecnica e redditività dei beni immobili**

Le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili; in questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare.

### **IV) Rischio urbanistico ed ambientale**

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

### **V) Rischio connesso a possibili eventi naturali e/o accidentali**

Tali eventi sono suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo.

### **VI) Rischio di non agevole valutazione degli immobili**

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR si avvale di Esperti Indipendenti per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Cionondimeno le operazioni di investimento e disinvestimento riguardanti tali beni sono soggette a procedure negoziali, riguardanti anche la formazione del prezzo, dalle quali possono emergere differenze tra il prezzo convenuto ed il valore indicato dagli Esperti Indipendenti. Si deve inoltre considerare che l'effettiva esecuzione delle operazioni può avvenire in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali propedeutici alla realizzazione dell'operazione.

### **VII) Rischio di liquidità**

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Pertanto il Fondo potrebbe non essere in grado di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri soggetti creditori a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività o del non ottimale bilanciamento tra attività prontamente liquidabili e passività esigibili.

Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle Quote oltre i termini di scadenza del Fondo, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al periodo di grazia; esse, inoltre, potrebbero riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della Quota.

### **VIII) Rischio connesso all'investimento in parti di OICR**



L'investimento di una quota del patrimonio del Fondo nel patrimonio di altri OICR – italiani ed esteri – espone il Fondo medesimo al rischio di subire gli effetti negativi delle eventuali oscillazioni di valore delle quote degli OICR oggetto di investimento.

#### **IX) Rischio connesso all'investimento in società immobiliari non quotate**

Rappresenta il rischio derivante dalla riduzione del valore delle partecipazioni al verificarsi dei rischi immobiliari sopra elencati.

#### **Rischi relativi alla gestione del Fondo**

##### **X) Rischio di concentrazione**

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La concentrazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il Valore Complessivo Netto del Fondo ed il rimborso delle Quote.

##### **XI) Rischio di tasso di interesse**

Rappresenta il rischio di variazione dei tassi d'interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento (ove accesi) in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito.

##### **XII) Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria**

La SGR può avvalersi della leva finanziaria nella gestione 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. Al contrario, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul Valore Complessivo Netto 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 rifletterebbe 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 Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse; una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

##### **XIII) Rischio di controparte**





Rappresenta il rischio che la controparte con la quale si è conclusa una operazione o una negoziazione non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore di rischio anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti.

#### **XIV) Rischio normativo e regolamentare**

Il Fondo è sottoposto a specifiche regolamentazioni del settore di appartenenza. Eventuali modifiche regolamentari, al quadro normativo nazionale e internazionale, ovvero l'adozione di nuovi provvedimenti da parte delle Autorità di Vigilanza, ovvero modifiche interpretative della normativa vigente potrebbero influire sull'attività del Fondo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria, sulla possibilità di perseguire efficacemente la politica di investimento e sulle operazioni di investimento.

#### **XV) Rischio fiscale**

Il rendimento dell'investimento nelle Quote da parte di ciascun Investitore potrà essere influenzato anche negativamente per effetto dell'introduzione di modifiche normative ovvero della mutata interpretazione di normative esistenti inerenti, a titolo esemplificativo, (i) al regime fiscale applicabile al Fondo e/o (ii) al trattamento fiscale applicabile agli investimenti effettuati dal Fondo e/o (iii) al trattamento fiscale applicabile alle distribuzioni effettuate dal Fondo a valere sulle Quote e/o (iv) al trattamento fiscale applicabile ai singoli Investitori.

#### **XVI) Altri rischi operativi e legali**

Rappresenta il rischio che deriva in conseguenza di errori nelle procedure interne, inefficienze nei sistemi, errori umani o eventi esterni, compresi i rischi legali. Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori rischi che possono determinare una diminuzione del valore unitario delle Quote, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: interruzioni o ritardi nell'esecuzione di eventuali lavori appaltati, eventi di natura eccezionale non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi.

Per una descrizione dei rischi più strettamente connessi alla sottoscrizione delle quote del Fondo si rinvia al paragrafo 2 della Nota Informativa.



## **5. INFORMAZIONI RELATIVE ALLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 5.1)*

### **5.1 Storia ed evoluzione della SGR**

Si riportano di seguito le informazioni fondamentali relative alla SGR che ha istituito il Fondo e che ne gestisce il patrimonio.

#### **5.1.1. Denominazione legale e commerciale della SGR**

Il Fondo è istituito e gestito da Torre SGR S.p.A.

#### **5.1.2. Luogo e numero di registrazione della SGR**

La SGR è stata autorizzata con provvedimento di Banca d'Italia n. 597048 del 24 maggio 2006 ed è iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 08750411004 coincidente con codice fiscale e Partita Iva, REA – RM1117155 nonché all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, anche, "TUF") al n. 86 della sezione Gestori di FIA (Fondi d'Investimento Alternativi).

#### **5.1.3. Data di costituzione e durata della SGR**

La SGR è stata costituita in data 1° dicembre 2005 con atto (racc. 23794/rep. 67833) del notaio avv. Alberto Vladimiro Capasso di Roma. La durata della SGR è stabilita al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata. La chiusura dell'esercizio sociale è fissata al 31 dicembre di ogni anno.

#### **5.1.4. Forma giuridica e domicilio della SGR**

La SGR è costituita in forma di società per azioni ed è soggetta al controllo congiunto di Fortezza RE S.à.r.l. e Unicredit S.p.A. sulla base di un patto parasociale tra le stesse. In particolare, la SGR è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à.r.l., società di diritto lussemburghese e, per il restante 37,5% da Unicredit S.p.A. Fortezza RE S.à.r.l. è partecipata da nove *limited partnership* che costituiscono altrettanti "comparti" del FIA *Fortress Investment Fund III* facente capo a *Fortress Investment Group L.L.C.* società quotata al New York Stock Exchange (NYSE) e gestore globale di FIA. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari a Euro 3.200.000,00. La sede legale della SGR è in via M. Carucci n. 131, 00143, Roma. Il recapito della SGR, cui potranno essere inoltrate eventuali comunicazioni, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione è il seguente:  
Torre SGR S.p.A.

via M. Carucci n. 131, 00143 - Roma

Telefono: (+39) 06 47972353

Fax: (+39) 06 47972345

Indirizzo pec: [torresgr@cert.torresgr.com](mailto:torresgr@cert.torresgr.com)

Le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono altresì disponibili sul sito: [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com).

#### **5.1.5. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della SGR**



La SGR è stata autorizzata alla prestazione dei servizi di gestione del risparmio di cui all'art. 33 TUF, realizzata attraverso l'istituzione, la promozione e l'organizzazione di FIA riservati e non, immobiliari e non, di cui al D.M. 30/2015.

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Registrazione, non risultano ulteriori fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della SGR.

## **6. STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 7)*

### **6.1 Descrizione del gruppo di appartenenza della SGR e della posizione occupata dalla SGR nel Gruppo**

La SGR non appartiene ad alcun Gruppo in quanto è soggetta al controllo congiunto di Unicredit S.p.A. e Fortezza RE S.a.R.l. sulla base di un patto parasociale.

### **6.2 Principali società controllate dalla SGR**

Alla data di redazione del presente Documento di Registrazione, la SGR non detiene alcuna partecipazione di controllo in altre società.

## **7. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE, VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI DELLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 14)*

A seguito della rimessione dei poteri delegati da parte del Dott. Francesco Colasanti in data 28 dicembre 2015 e delle dimissioni rassegnate, in data 16 febbraio 2016, dal Dott. Fabio Balbinot dalla carica di consigliere della SGR, il Consiglio di Amministrazione di Torre, in data 18 febbraio 2016, ha cooptato l'Avv. Fausto Sinagra (cui era stato conferito l'incarico di direttore generale in data 1 febbraio 2016), designandolo quale amministratore delegato della SGR. L'Assemblea degli Azionisti in data 28 aprile 2016 ha confermato detta nomina.

### **7.1.1 Organo amministrativo**

Per il periodo 2015-2017 (fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017) sulla base delle nomine deliberate inizialmente dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2015, e, successivamente, tenuto conto delle variazioni nel frattempo intervenute (rimessione dei poteri delegati da parte del Dott. Francesco Colasanti, dimissioni da Consigliere del Dott. Fabio Balbinot e nomina dell'Avv. Fausto Sinagra quale amministratore delegato), dall'Assemblea degli Azionisti del 28 aprile 2016 il Consiglio di Amministrazione di Torre risulta composto dai seguenti sette membri che durano in carica 3 anni e sono rieleggibili:

- Presidente: Giovanni Castellaneta, nato a Gravina in Puglia (BA), in data 11 settembre 1942;
- Amministratore Delegato e Direttore Generale: Fausto Sinagra, nato a Palermo (PA), in data 6 agosto 1965;
- Consigliere: Francesco Colasanti, nato a Frosinone (FR), in data 29 dicembre 1975;
- Consigliere: Marco Angelucci, nato a Milano (MI), in data 29 novembre 1969;
- Consigliere indipendente: Enzo Cardi, nato a Formia (LT), in data 21 giugno 1950;
- Consigliere: Francesco Maria Pansa, nato a Salerno (SA), in data 19 maggio 1976;
- Consigliere: Paolo Gencarelli, nato a Roma (RM) in data 26 dicembre 1970.



Il predetto Consigliere indipendente ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal “Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d’interesse” definito da Assogestioni, in relazione al quale la Società ha confermato l’adesione con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 luglio 2015. Per maggiori informazioni circa l’adesione al citato Protocollo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 9, paragrafo 9.4 del presente Documento di Registrazione.

### 7.1.2 Funzioni direttive

L’articolazione del *management* della Società si fonda sulla previsione di un Consiglio di Amministrazione, di un Amministratore Delegato/Direttore Generale e di un Comitato Attribuzione Investimenti.

Quanto all’Amministratore Delegato, lo stesso ha il ruolo di dare attuazione alle direttive impartite ed alle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione e di proporre allo stesso le opportunità di investimento/disinvestimento. L’Amministratore Delegato esercita inoltre un ruolo propulsivo nello sviluppo dell’attività della Società e dei fondi, sottoponendo al Consiglio di Amministrazione l’istituzione di nuovi prodotti; l’Amministratore Delegato sovrintende alla gestione del portafoglio immobiliare dei fondi e gestisce e coordina la struttura societaria. Al riguardo si ricorda che, attualmente, le cariche di Amministratore Delegato e di Direttore Generale coincidono nella persona dell’Avv. Fausto Sinagra.

Il Comitato Attribuzione Investimenti è costituito dai seguenti membri:

- Enzo Cardi, Amministratore Indipendente, in qualità di Presidente;
- Carlo Dottarelli, *Chief Financial Officer*;
- Marta Costantini, *Risk Manager*;
- Pierluigi Scialanga, Responsabile *Analysis & Evaluation & Business Development*;
- il *Fund Manager* del Fondo in relazione al quale va espresso il parere (non ha diritto di voto).

Il Comitato è un organo consultivo della SGR, incaricato di esprimere il proprio parere nei seguenti casi:

- parere vincolante in merito alla allocazione della proposta di investimento tra vari Fondi in caso di conflitto di interessi;
- interviene su richiesta dell’Amministratore Delegato/Direttore Generale per rendere il proprio parere non vincolante in merito alle proposte di investimento/disinvestimento.

Il Consiglio di Amministrazione è l’organo responsabile per la definizione delle scelte strategiche relative alla Società ed ai fondi gestiti e delle politiche di investimento/disinvestimento di ogni fondo, mentre l’Amministratore Delegato è l’organo responsabile della concreta e corretta attuazione delle delibere consiliari.

### 7.1.3 Qualificazione, esperienza professionale e onorabilità dei componenti dell’Organo Amministrativo e dell’Organo preposto alle scelte di investimento

**Giovanni Castellaneta**, è presidente della SGR, dal 25 settembre 2013, di doBank S.p.A., da novembre 2015, e di Italfondiaro S.p.A., da dicembre 2012. È stato Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sace S.p.A. da ottobre 2009 a giugno 2016, nonché membro del consiglio di amministrazione e del comitato strategico di Finmeccanica dal 2003 al 2011 e Vice Presidente della stessa società dal 2004 al 2005. Ha ricoperto, tra gli altri, gli incarichi di Ambasciatore a Washington, Teheran, Canberra, di Consigliere Diplomatico del Presidente del Consiglio dei Ministri, e suo Rappresentante Personale (sherpa) per i Vertici del G-8, Consigliere Diplomatico del Ministro del Tesoro, Portavoce del Ministero degli Affari Esteri, Vice Rappresentante Permanente d’Italia presso le Organizzazioni Internazionali a Ginevra, responsabile dell’Ufficio per il Coordinamento dell’Attività



Internazionale delle Regioni italiane e Coordinatore del programma per la ricostruzione in Albania. È laureato presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università "La Sapienza" di Roma.

**Fausto Sinagra**, oltre agli incarichi di amministratore delegato e direttore generale in Torre conferiti nel mese di febbraio 2016, Vice Presidente e Amministratore Delegato di Fondazione Il Girasole. Dal 2004 al 2016 è stato Direttore Generale nella Fondazione Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza, Belluno e Ancona, nonché Vice Presidente di Fondazione Domus. Dal 2011 al 2016, è stato consigliere di amministrazione di Iniziative Edilizie Sociali s.r.l. E' stato inoltre Amministratore Delegato di Unicredit Real Estate S.p.A. e Cordusio Immobiliare S.p.A. dal 1 ottobre 2003 al 29 febbraio 2004 e Vice Direttore Generale di Unicredit Banca S.p.A. Bologna dal 1 gennaio 2003 al 30 settembre 2003. Ha ricoperto il ruolo di Vice Direttore Generale vicario in Credito Italiano dal 1 ottobre 2000 al 31 dicembre 2002 e ha svolto diversi incarichi presso Cariverona Banca S.p.A. dal 1992 al 2000. Si è laureato presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Palermo nel 1987 con il massimo dei voti ed è abilitato all'esercizio della professione di avvocato in data 29 agosto 1991.

**Francesco Colasanti**, si è unito al *team* di Fortress Investment Group LLC dedicato all'Italia a far data dal 2001 ed ha preso parte ai principali processi di investimento del gruppo nel settore del real estate, in quello degli NPL (*non-performing loans*) e del *private equity*. Attualmente ricopre il ruolo di *Managing Director* di Fortress per il mercato degli investimenti in Italia ed in Germania. E' membro del Consiglio di Amministrazione di Torre, di Italfondario S.p.A. e, dall'ottobre 2015, di doBank S.p.A. Prima di unirsi a Fortress ha lavorato per PricewaterhouseCoopers nel team di audit e transaction support. Nel 1999 si è laureato presso la facoltà di economia dell'Università L.U.I.S.S. Guido Carli di Roma.

**Marco Angelucci**, dal 2003 in Unicredit, è responsabile dei servizi di consulenza immobiliare nei confronti della clientela del Private Banking. Coinvolto direttamente in incarichi nei confronti di primari operatori correlati al settore *real estate*, con il ruolo di Manager nella società Deloitte si è poi specializzato nelle analisi a supporto di operazioni di sviluppo e investimento immobiliare. Si è laureato nel 1996 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università Cattolica del Sacro Cuore (Milano) ed ha maturato una significativa esperienza nel settore dell'*accounting* e della consulenza direzionale in Andersen.

**Enzo Cardì**, ha sviluppato la propria esperienza professionale nel settore finanziario in diversi contesti internazionali e rivestito diversi ruoli istituzionali e societari; è professore ordinario di diritto pubblico dell'economia presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università degli Studi Roma Tre dal 2002. In precedenza ha rivestito la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Poste Italiane S.p.A. dal 1994 al 2005 e di Bancoposta Fondi Asset Management S.p.A.. E' avvocato abilitato al patrocinio presso le giurisdizioni superiori dal 14 luglio 1989. Si è laureato nel 1974 presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Roma "La Sapienza" e diplomato in law nell'Università di Oxford (St. John's College) nel 1978.

**Francesco Maria Pansa**, dal 2013 è *Vice President* di Fortress e segue il mercato italiano. Dal 2006 al 2012 ha ricoperto dapprima il ruolo di Vice Direttore Generale e poi di Direttore Generale di Italfondario S.p.A.. Dal 2001 ha rivestito molteplici ruoli per Fortress Investment Group LLC, cui fa capo Fortezza RE S.à r.l., azionista di maggioranza di Torre SGR.. Si è laureato nel 1999 presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Roma "La Sapienza".

**Paolo Gencarelli**, dal 2006 ad oggi ha ricoperto vari incarichi nelle società del gruppo UniCredit (dal 2006 al 2008 in Capitalia) nell'area Corporate Real Estate ed oggi in qualità di Head of Group Real Estate and Supply Chain è responsabile per tutto il Gruppo del Procurement e del Corporate Real Estate. Dal 1997 al 2005 è stato consulente aziendale dapprima in Andersen Consulting poi in Bain & Company. Ha conseguito un MBA con specializzazione in *Corporate Finance* nel 2003 presso l'università MIT (*Massachusetts Institute of Technology*). Si è laureato nel 1997 presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università di Roma "La Sapienza".



#### 7.1.4 Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale della SGR è composto dai seguenti 3 membri che durano in carica 3 anni e sono rieleggibili:

Presidente: Francesco Mariano Bonifacio, nato a Rotonda (PZ), in data 28 luglio 1954;

Sindaci effettivi: Massimo Rodolfo Mario Trotter, nato a Monza (MB) in data 22 luglio 1969;

Nicola Lorito, nato a Roma (RM), in data 31 marzo 1961;

Sindaci supplenti: Giovanni Parisi, nato a Brindisi, in data 20 novembre 1975;

Flavio Pichler, nato a Nova Ponente (BZ), in data 23 febbraio 1965.

#### 7.1.5 Qualificazione, esperienza professionale e onorabilità dei componenti del Collegio Sindacale

**Francesco Mariano Bonifacio**, ha ricoperto cariche aziendali presso numerose società di capitali (Gruppo Atlantia S.p.A., Gruppo Bulgari S.p.A., Gruppo Finmeccanica S.p.A.-Leonardo, Gruppo Morgan Stanley, Italfondario S.p.A. e Gruppo doBank S.p.A.). Dal 2010 al 2013 è stato membro dell'organismo di vigilanza di Atac S.p.A., ed attualmente riveste questo ruolo in doBank S.p.A. ed altre società. E' stato nominato dalla Banca d'Italia membro del Comitato di Sorveglianza in numerose procedure concorsuali di Istituti Bancari. Ha svolto il ruolo di consulente nell'ambito di molteplici processi ed ha assistito Alitalia S.p.A. in Amministrazione Straordinaria quale consulente tecnico di parte. Ha svolto numerose docenze presso diverse università dal 1995 al 2013. E' abilitato dal 1980 all'esercizio della professione di dottore commercialista, dal 1984 è iscritto all'ordine dei dottori commercialisti di Roma, dal 1988 all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Roma, iscritti al Registro dei Revisori Contabili. Si è laureato nel 1979 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università degli studi di Napoli.

**Massimo Rodolfo Mario Trotter**, collaboratore dal 1993 e partner dal 1996 di un primario studio di consulenza legale e tributaria in Milano. Cultore di economia aziendale all'università statale di Milano dal 1994 al 1999. E' abilitato dal 1993 all'esercizio della professione di dottore commercialista e dal 1994 è iscritto all'albo dei dottori commercialisti. Si è laureato nel 1993 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano.

**Nicola Lorito**, ha svolto attività di consulenza in materia di operazioni straordinarie aventi ad oggetto intermediari finanziari, anche in relazione a procedura di amministrazione straordinaria e liquidazione coatta amministrativa di aziende di credito nonché commissariamento di Agenti di Cambio. Ha altresì maturato significative esperienze nel settore "non profit" seguendo, sin dalla costituzione, fondazioni ed associazioni. Ha svolto e svolge altresì funzioni di amministratore giudiziario di società, liquidatore, anche giudiziario, di società e perito per la stima di patrimoni sociali nonché incarichi di consulenza tecnica in giudizi penali, civili e fallimentari con particolare riguardo ai settori bancario e assicurativo. Ricopre l'incarico di membro del collegio sindacale in numerosi intermediari finanziari e società commerciali (quali, attualmente, doBank Spa, doReal Estate Spa, Italfondario Spa, BCC Gestione Crediti Spa., FDR Gestione Crediti Spa, Banor Sim Spa, Protos Spa., Stremmata Spa., Emporikon Srl, TMall RE Srl, ACEA Elabori Spa, ACEA8Cento Srl, Sarnese Vesuviano Srl ed ENPAM Real Estate Spa ) e di membro di organismi di vigilanza ai sensi del d.lgs. 231/01 nelle società Italfondario S.p.A., Italfondario RE spa, Banor Sim Spa. E' iscritto all'albo dei dottori commercialisti di Roma dal 1986 ed al ruolo dei revisori ufficiali dei conti, ora Revisori Legali, dal 1993. Si è laureato nel 1986 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università "La Sapienza" di Roma.

**Giovanni Parisi**, ha collaborato con diversi studi tributari e commercialisti; dal 2014 ad oggi collabora con lo studio Associato Bonifacio - de Magistris, prestando assistenza e consulenza in materia contabile, fiscale e societaria. Attualmente ricopre la carica di sindaco effettivo nelle società Chemia S.p.A., TMALL RE S.r.l., Picalarga S.p.A., Italpack Cartons S.r.l., Marco Polo HighYield S.p.A. e di revisore unico nella società Italgraphica S.r.l.. E' iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli





esperti contabili di Roma al n. AA\_012080 ed al registro dei revisori contabili dal 2010. Ha conseguito il master in Risparmio Gestito e Consulenza Finanziaria (MARIGEST) presso l'università Cattolica del S. Cuore di Piacenza. Si è laureato nel 2003 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università Cattolica del S. Cuore di Piacenza.

**Flavio Pichler**, ha svolto numerose docenze presso diverse università dal 1999 ad oggi. Dal 2009 al 2012 è stato membro del consiglio di amministrazione di Arag S.p.A., dal 2008 al 2011 membro della consulta di Cattolica Assicurazioni, dal 2006 al 2012 sindaco supplente di Pioneer Alternative Investment Management SGRpA, dal 2014 al 2010 internal auditor del Fondo pensione territoriale delle a regione Trentino-Alto Adige "Laborfonds" e dal 1993 partner della società di revisione TOP Auditing – Bolzano. E' stato consulente tecnico di parte e d'ufficio in vertenze su tematiche bancarie, finanziarie e assicurative. Ha conseguito il dottorato di ricerca in economia aziendale presso l'Università Ca' Foscari di Venezia. Si è laureato nell'A.A. 1991/1992 presso la facoltà di economia e commercio dell'Università degli studi di Verona.

#### 7.1.6 Sanzioni

Salvo quanto di seguito precisato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei componenti degli organi amministrativi, dell'organo direttivo e dell'organo di controllo ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della SGR o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi società.

Enzo Cardi, amministratore indipendente di Torre, è stato oggetto delle seguenti sanzioni amministrative:

- Euro 11.500,00 per *"carenze nell'organizzazione e nei controlli interni da parte dei componenti il Consiglio di amministrazione e dell'ex Direttore generale (art. 67, 1° co., lett. b) e d), d.lgs. 385/93; Tit. IV, cap. 11, Istr. Vig. banche - Circ. 229/99; tit. I, cap. 1, parte quarta, Nuove disposizioni di Vig. prud.le per le banche - Circ. 263/06; Disposizioni di Vigilanza del 4 marzo 2008 in materia di organizzazione e governo societario delle banche)"* comminata con provvedimento di Banca d'Italia del 17 giugno 2014 quando ricopriva la carica di componente il Consiglio di amministrazione nella società GBM Holding S.p.A., Gruppo Bancario Mediterraneo;
- Euro euro 32.500,00 per *"carenze nell'organizzazione e nei controlli da parte di componenti ed ex componenti il Consiglio di amministrazione (art. 53, 1° co., lett. b) e d), d.lgs. 385/93; Tit. IV, cap. 11, Istr. Vig. banche - Circ. 229/99; Tit. I, cap. 1, parte quarta e Tit. V, Cap. 7, Nuove disposizioni di Vigilanza prudenziale per le banche - Circ. 263/06; Disposizioni di Vigilanza del 4 marzo 2008 in materia di organizzazione e governo societario delle banche; Parte I, Tit. IV, Cap. 1, Circ.285/13)"* comminata con provvedimento di Banca d'Italia del 3 agosto 2016 quando ricopriva la carica di componente il Consiglio di amministrazione nella GBM Banca S.p.A.;
- Euro 16.000,00 per *"carenze nell'organizzazione e nei controlli interni da parte di componenti ed ex componenti il Consiglio di amministrazione (art. 67, 1° co., lett. b) e d), d.lgs. 385/93; Tit. IV, cap. 11, Istr. Vig. banche - Circ. 229/99; Tit. I, cap. 1, parte quarta e Tit. V, Cap. 7, Nuove disposizioni di Vigilanza prudenziale per le banche - Circ. 263/06; Disposizioni di Vigilanza del 4 marzo 2008 in materia di organizzazione e governo societario delle banche; Parte I, Tit. IV, Cap. 1, Circ. 285/13)"* comminata con provvedimento di Banca d'Italia del 3



agosto 2016 quando ricopriva la carica di componente il Consiglio di amministrazione nella società GBM Holding S.p.A., Gruppo Bancario Mediterraneo.

## 7.2 Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione, di vigilanza e degli alti dirigenti

Le SGR, nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, si ispirano ai seguenti principi:

- equo trattamento degli investitori finali al fine di evitare di avvantaggiare uno o più portafogli gestiti a danno (ancorché potenziale) di altri;
- autonomia ed indipendenza nelle decisioni di investimento;
- nell'ambito del principio di cui all'alinea immediatamente precedente, tutela e salvaguardia degli interessi degli investitori al fine di evitare di escludere uno o più portafogli dalla percezione di utilità ad essi spettanti in virtù di accordi presi dalle società;
- confidenzialità e riservatezza delle informazioni riguardanti i portafogli gestiti cui sono tenuti i dipendenti e/o collaboratori delle società.

Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. Nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti nonché della suddetta politica di gestione la SGR, nella qualità di società di gestione del Fondo, può:

- effettuare operazioni con soci della Società di Gestione o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene;
- acquistare beni e titoli di società finanziate dal gruppo di appartenenza della SGR, negoziare beni con altri fondi o comparti gestiti dalla SGR o da altre società di gestione facenti parte del gruppo della SGR ovvero partecipate da soci della SGR o da soggetti appartenenti al loro gruppo, investire in parti di altri FIA gestiti o istituiti dalla SGR, da altre società alla stessa legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta nonché concedere in locazione beni del Fondo a società del proprio gruppo di appartenenza o affidare a queste ultime servizi relativi alla gestione delle attività del Fondo. Ulteriori informazioni sono contenute nell'art. 14 del Regolamento di gestione.

Coerentemente con quanto previsto dalla vigente normativa, la SGR ha adottato specifiche misure finalizzate ad identificare e gestire le situazioni di conflitto di interesse che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi gestiti e i partecipanti agli stessi ovvero tra i clienti della SGR e i fondi e tra i diversi fondi, rilevanti ai fini della normativa tempo per tempo vigente e idonei a danneggiare in modo significativo gli interessi dei clienti. La SGR ha adottato una politica di gestione dei conflitti di interesse che tiene in particolare considerazione, oltre alla struttura organizzativa anche le specificità dell'operatività della SGR.

La Società ha adottato alcuni presidi di *corporate governance* – di seguito descritti – al fine di garantire che la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio avvenga in modo indipendente, nell'esclusivo interesse degli investitori, che vengano rispettate le disposizioni normative e regolamentari in materia di FIA e nell'ottica di rispondere a criteri di *best practice*, sempre più diffusi nel settore del risparmio gestito.

La SGR si è dotata *inter alia* di un amministratore indipendente con specifici compiti in materia di situazioni di conflitto di interessi, aderendo sul punto al Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interessi emanato da Assogestioni. Per maggiori informazioni circa l'adesione al citato Protocollo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 9, paragrafo 9.4 del presente Documento di Registrazione.





La SGR ha predisposto un sistema di procedure interne volte a garantire il corretto funzionamento dell'operatività aziendale e la gestione delle situazioni di conflitto di interessi, ha inoltre adottato una struttura organizzativa volta a garantire -alle strutture preposte- autonomia ed indipendenza nella gestione dei fondi. Inoltre, in considerazione della gestione del fondo quotato Unicredito Immobiliare Uno, la SGR si è dotata di una procedura per la gestione delle operazioni di "Internal dealing" e per la gestione della c.d. "Lista Insiders", la n. 19 rev. 6 "Procedura per la gestione e comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e per l'istituzione e tenuta del registro delle persone che hanno accesso alle informazioni privilegiate".

## **8. REMUNERAZIONI E BENEFICI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 15)*

### **8.1 Remunerazioni e benefici dei membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza della SGR**

Al 31 dicembre 2015 il personale della SGR è composto da 35 unità (compreso l'Amministratore Delegato/Direttore Generale), per una retribuzione fissa annua lorda complessiva a tale data pari ad Euro 1.840.998. La retribuzione fissa annua lorda complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei FIA gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 357.460 (riferita all'Amministratore Delegato/Direttore Generale ed al Responsabile dell'area Fund Management), mentre la retribuzione fissa annua lorda complessiva dell'ulteriore personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività del Fondo è pari ad Euro 470.340. Il Fondo è gestito direttamente da un *team* di tre persone facenti parte dell'area *Fund Management*.

Nel mese di aprile 2016 sono stati corrisposti compensi di natura variabile a tutto il personale a valere sull'esercizio 2015 per un importo complessivo di Euro 360.000.

## **9. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 16)*

### **9.1 Data di scadenza del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale**

#### **9.1.1 Consiglio di Amministrazione**

L'attuale Consiglio di Amministrazione della SGR composto dai già richiamati membri, nominati dall'assemblea ordinaria degli azionisti del 30 aprile 2015, scadrà dall'incarico alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2017.

Al 31 dicembre 2015, il Consiglio di amministrazione era composto da:

- Presidente: Giovanni Castellaneta, membro del consiglio di amministrazione dal 27 maggio 2013, presidente dal 25 settembre 2013;
- Consigliere, Amministratore Delegato e direttore generale: Francesco Colasanti, membro del consiglio di amministrazione dall'8 aprile 2009;
- Consigliere: Marco Angelucci, membro del consiglio di amministrazione dall'8 aprile 2009;
- Consigliere indipendente: Enzo Cardi, membro del consiglio di amministrazione dal 30 luglio 2012;
- Consigliere: Francesco Maria Pansa, membro del consiglio di amministrazione dal 16 luglio 2013;
- Consigliere: Paolo Gencarelli, membro del consiglio di amministrazione dal 29 ottobre 2014.
- Consigliere: Fabio Balbinot, membro del consiglio di amministrazione dal 21 aprile 2010.



### 9.1.2 Collegio Sindacale

Il collegio sindacale al 31 dicembre 2015 era composto dai già richiamati membri, nominati dall'assemblea ordinaria degli azionisti del 30 aprile 2015 ed in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

Presidente: Francesco Mariano Bonifacio, membro del collegio sindacale dal 1 dicembre 2005

Sindaci effettivi: Massimo Rodolfo Mario Trotter, membro del collegio sindacale dal 18 gennaio 2010  
Nicola Lorito, membro del collegio sindacale dal 30 aprile 2015.

### 9.1.3 Comitato consultivo del Fondo

In data 15 luglio 2014, l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo è andata deserta; pertanto, ai sensi dell'art. 18.5 del Regolamento di Gestione, quali componenti del Comitato Consultivo sono stati designati i primi cinque candidati della lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ovvero i seguenti componenti:

- il dott. Edovige Catitti
- il prof. Giovanni Fiori;
- il dott. Massimo Campanelli;
- il dott. Riccardo Mulone;
- il prof. Claudio Giannotti.

Ai sensi dell'art. 18, comma 10 del Regolamento di Gestione, il Comitato Consultivo, in occasione della prima riunione, ha nominato quale proprio Presidente il dott. Edovige Catitti. Il Comitato Consultivo, così composto, resterà in carica sino all'approvazione della relazione della gestione del Fondo relativo all'esercizio 2016.

In conformità all'art. 18.5 del Regolamento di Gestione, in data 13 novembre 2014, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha nominato il Prof. Massimo Biasin nuovo membro del Comitato Consultivo, in sostituzione del prof. Giovanni Fiori (che aveva rassegnato le proprie dimissioni). Tale nuovo componente resterà in carica, al pari dei restanti componenti, sino all'approvazione della relazione della gestione del Fondo relativo all'esercizio 2016. Per maggiori informazioni sulle funzioni del Comitato Consultivo si rinvia al paragrafo 27.2 del presente Documento di Registrazione.

## 9.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza

Non applicabile.

## 9.3 Comitato per la remunerazione

Il Comitato per la remunerazione non è stato istituito.

## 9.4 Osservanza delle norme in materia di governo societario

La SGR si è dotata, *inter alia*, di un amministratore indipendente con specifici compiti in materia di situazioni di conflitto di interessi, aderendo sul punto al Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interessi emanato da Assogestioni ("Protocollo"). In ragione degli assetti proprietari, della struttura organizzativa e delle peculiarità operative della SGR, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, come consentito dallo stesso Protocollo, un'adesione parziale al Protocollo. In particolare, la SGR ha una *conflict policy* ed una mappatura dei conflitti di interesse coerenti con le linee guida



individuata nel Protocollo, ma non ha aderito alla disciplina relativa all'esercizio del diritto di voto e alla disciplina degli investimenti in strumenti finanziari, in considerazione del *core business* rappresentato dalla gestione di fondi immobiliari.

La SGR ha inoltre adottato una struttura organizzativa volta a garantire -alle strutture preposte- autonomia ed indipendenza nella gestione dei fondi.

Inoltre, in considerazione della gestione del fondo quotato Unicredito Immobiliare Uno, la SGR si è dotata di una procedura per la gestione delle operazioni di "*Internal dealing*" e per la gestione della c.d. "*Lista Insiders*".

Con particolare riferimento alle tematiche connesse alla responsabilità degli organi di amministrazione, la Società ha adottato nel 2008 il modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche "**Modello 231**") e predisposto i presidi previsti dal d. lgs. 8 giugno 2001, n. 231. Successivamente, a seguito dell'evoluzione normativa e delle sopravvenute esigenze operative, sono intervenute diverse revisioni del Modello 231.

## **10. DIPENDENTI DELLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 17.2)*

### **10.1 Partecipazioni azionarie e stock - option detenute dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza**

Nessun membro degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza della SGR detiene quote del Fondo o ha ricevuto diritti di opzione volti alla relativa acquisizione.

## **11. PRINCIPALI AZIONISTI DELLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 18)*

### **11.1 Persone che detengono una quota del capitale o dei diritti di voto della SGR soggetta a notifica ai sensi della normativa vigente**

La SGR è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à.r.l. ("**Fortezza**"), società di diritto lussemburghese e, per il restante 37,5% da Unicredit S.p.A. ed è soggetta al controllo congiunto di tali società sulla base di un patto parasociale stipulato in data 9 aprile 2014 tra Pioneer Investment Management SGR S.p.A. ("**Pioneer**") e Fortezza RE S.à.r.l. (il "**Patto Parasociale**"), nel quale Unicredit è subentrata - in data 10 settembre 2014 - a seguito dell'acquisto della partecipazione precedentemente detenuta da Pioneer nella SGR (pari al 37,5% del capitale sociale). Il Patto Parasociale ha durata quinquennale e si rinnoverà tacitamente salvo disdetta da comunicarsi per iscritto con un preavviso di almeno sei mesi precedenti la citata scadenza contrattuale.

### **11.2 Diritti di voto degli azionisti**

Fortezza RE e Unicredit S.p.A. detengono rispettivamente il 62,5% ed il 37,5% dei diritti di voto in seno all'assemblea dei soci della SGR, che è soggetta al controllo congiunto di tali società sulla base del Patto Parasociale. Di seguito si riportano le disposizioni più significative inerenti agli accordi di voto disciplinati dal Patto Parasociale medesimo:

(a) l'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Torre dovrà deliberare, in merito ad eventuali modifiche degli artt. 6.4 (*lock – up*), 8 (Circolazione delle azioni), 11 (deliberazioni) e 12 (numero e durata degli amministratori) dello statuto della medesima, con il voto favorevole dei soci che rappresentano almeno il 75% del capitale sociale. L'Assemblea ordinaria di Torre dovrà deliberare con la medesima maggioranza, sopra descritta, in relazione alla presentazione della domanda per la quotazione delle proprie azioni in una borsa valori europea, a seguito di offerta al pubblico di sottoscrizione e di vendita ai sensi degli artt. 93 bis ss. del TUF;



(b) è previsto, in caso di stallo decisionale del Consiglio di Amministrazione, un procedimento detto di “escalation”, al termine del quale, permanendo il disaccordo, diverrà attuabile la strategia di uscita dal Patto Parasociale, operata attraverso una compravendita per la risoluzione dello stallo decisionale (c.d. *buy/sell process*).

Quanto alla designazione dei membri del consiglio di amministrazione della SGR, il Patto Parasociale prevede che quattro membri del Consiglio siano designati da Fortezza e i restanti due da Unicredit e che l’amministratore indipendente sia designato congiuntamente dai due soci. Unicredit avrà il diritto di nominare un candidato come sindaco effettivo e un altro come sindaco supplente, mentre Fortezza avrà il diritto di nominare due sindaci effettivi ed un sindaco supplente nonché designare il Presidente del Collegio Sindacale.

### 11.3 Controllo indiretto della SGR

La SGR è partecipata al 62,5% da Fortezza e, per il restante 37,5% da Unicredit S.p.A. ed è soggetta al controllo congiunto dei citati due soci sulla base del Patto Parasociale. Unicredit Banca è quotata sull’MTA e Fortezza RE S.à.r.l. è partecipata da nove *limited partnership* che costituiscono altrettanti “comparti” del FIA *Fortress Investment Fund III* facente capo a *Fortress Investment Group L.L.C.* società quotata al New York Stock Exchange (NYSE) e gestore globale di FIA. Al fine di prevenire eventuali abusi da parte dei due soci (quali controllanti) nella gestione della Società, la SGR ha aderito al “Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse” predisposto da Assogestioni, uniformando il proprio sistema di *corporate governance* ai principi e raccomandazioni in esso contenuti. Per maggiori informazioni circa l’adesione al citato Protocollo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 9, paragrafo 9.4 del presente Documento di Registrazione.

Per quanto noto alla SGR alla data di redazione del presente Prospetto, nessun altro soggetto controlla indirettamente la SGR.

### 11.4 Possibili variazioni dell’assetto di controllo della SGR

Ai sensi del Patto Parasociale, fermo restando il diritto di prelazione previsto all’articolo 8 dello statuto della SGR, Unicredit avrà il diritto di co - vendita delle proprie quote detenute in Torre agli stessi termini e condizioni di Fortezza, qualora quest’ultima riceva da un terzo un’offerta di acquisto della partecipazione di maggioranza nella SGR.

La strategia di uscita dal Patto Parasociale, operata attraverso la compravendita delle azioni detenute in Torre da uno dei due soci (c.d. *buy/sell process*), sarà possibile - oltretutto al verificarsi di una situazione di stallo decisionale (si rinvia al precedente par. 11.2 del presente Prospetto) – nei seguenti casi (i) Torre cessi di essere controllata di una società del gruppo di Fortezza, in tal caso, Unicredit avrà il diritto di vendere la propria partecipazione o acquistare le quote di Fortezza nella SGR; (ii) cambi il controllo di Unicredit, in tal caso, Fortezza avrà il diritto di vendere la propria partecipazione o acquistare le quote di Unicredit nella SGR.

## 12. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 20)

### 12.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

		(€)	
ATTIVITA'	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Cassa e disponibilità liquide	1.219	2.602	2.693
Attività finanziarie disponibili per la vendita	3.864.870	7.112.868	



			6.270.474
Crediti	10.522.087	7.637.426	6.473.361
Attività materiali	74.430	75.132	72.047
Attività immateriali	26.850.967	25.045.780	23.536.832
Attività fiscali	565.209	1.713.603	1.027.291
Altre attività	3.250.667	4.823.447	4.736.438
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>45.129.449</b>	<b>46.410.858</b>	<b>42.119.135</b>
		(€)	
<b>PASSIVITA'</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
Debiti	3.675.004	3.356.481	943.010
Passività fiscali	1.829.704	1.826.362	983.645
Altre passività	1.916.327	2.452.805	1.895.002
Trattamento di fine rapporto del personale	314.768	472.002	440.337
Patrimonio netto	37.393.646	38.303.208	37.857.142
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>45.129.449</b>	<b>46.410.858</b>	<b>42.119.136</b>
		(€)	
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
Commissioni nette	6.680.565	8.671.841	7.542.605
Margine di intermediazione	6.680.671	8.672.884	7.545.855
Rettifiche/riprese di valore nette	(1.015.842)	(1.957.459)	(2.346.595)
Spese amministrative:	(4.131.724)	(5.070.415)	(5.327.914)
Altri proventi e oneri di gestione	(377.927)	(190.654)	(463)
Risultato della gestione operativa	1.155.178	1.454.356	(129.117)
Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	1.155.178	1.454.356	(129.117)
Imposte sul reddito del periodo dell'operatività corrente	(702.719)	(633.908)	(65.767)
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>452.459</b>	<b>820.448</b>	<b>(194.884)</b>
		(€)	
<b>REDDITIVITA' (in migliaia di Euro)</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	452.459	820.448	- 194.884



<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte senza rigiro a conto economico</b>			
Piani a benefici definiti	(18.683)	(55.808)	32.990
Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico			
Attività finanziarie disponibili per la vendita	500.419	400.923	176.628
Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	481.736	345.115	209.618
<b>Redditività complessiva (Voci 10+130)</b>	<b>934.195</b>	<b>1.165.563</b>	<b>14.734</b>
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>		(€)	
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
<b>Gestione</b>	4.501.832	1.083.717	(2.807.104)
Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	1.181.385	(3.839.078)	2.779.153
Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(61.895)	(584.196)	(457.409)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa (a)</b>	<b>5.621.322</b>	<b>(3.339.557)</b>	<b>(485.359)</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Liquidità generata da dividendi incassati su partecipazioni		-	2.410
Liquidità assorbita da acquisti di attività materiali	(24.512)	(23.521)	(21.867)
Liquidità assorbita da acquisti di attività immateriali	(36.462)	(30.784)	(34.245)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento (b)</b>	<b>(60.974)</b>	<b>(54.305)</b>	<b>(56.112)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>			
distribuzione dividendi e altre finalità	(400.000)	(256.000)	(460.800)
<b>Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>(400.000)</b>	<b>(256.000)</b>	<b>(460.800)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO</b>	<b>5.160.348</b>	<b>(3.649.862)</b>	<b>(999.861)</b>
		(€)	
<b>Variazione Patrimonio netto</b>	<b>Anno 2013</b>	<b>Anno 2014</b>	<b>Anno 2015</b>
Capitale	3.200.000	3.200.000	3.200.000
Soprapprezzo emissioni	28.800.000	28.800.000	28.800.000
Riserve	4.446.953	4.643.412	5.003.059
Riserva da Valutazione	494.233	839.348	1.048.966
Utile (Perdita) dell'esercizio	452.459	820.448	(194.884)
<b>Patrimonio netto</b>	<b>37.393.646</b>	<b>38.303.209</b>	<b>37.857.142</b>



Il bilancio di esercizio è redatto secondo i principi contabili emanati dall'“*International Accounting Standards Board*” (IASB) e le relative interpretazioni dell'“*International Financial Reporting Interpretation Committee*” (IFRIC) e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

Si fornisce di seguito, in formato tabellare, il dettaglio per fondo/comparto dei patrimoni gestiti dalla Società, aggiornato alla data del 30 giugno 2016.

<b>Fondi immobiliari (gestione proprie)</b>	<b>Valore delle attività al 30.06.2016 (€)</b>
Unicredito Immobiliare Uno	294.425.204
Torre RE Fund I	346.936.850
Pioneer RE Star	20.820.980
San Leonardo	4.949.375
Pioneer RE Capital Fund	9.393.940
Torre RE Fund II – Comparto B “ <i>Value Added and Foreign Opportunities</i> ”	93.431.353
Torre RE Fund II - Comparto A “ <i>Milan Prime Offices</i> ”	184.184.167
Residenze Social Housing	30.222.164
Opportunità Italia	143.216.149
Torre RE Fund III Value Added – Comparto A	39.621.557
Fondo Immobiliare per l’Housing Sociale della Regione Sardegna	5.790.431
Verona Property	158.580.646
	<b>1.331.572.816</b>

## **12.2 Informazioni finanziarie *proforma***

Non applicabile.

## **12.3 Bilanci**

Non applicabile.

## **12.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati**

12.4.1 Le informazioni finanziarie della SGR relative all’esercizio 2015 sono state sottoposte a revisione dalla Società di Revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91. Le informazioni finanziarie della SGR relative agli esercizi 2014 e 2013 sono state sottoposte a revisione dalla Società di Revisione Reconta Ernest & Young S.p.A., via Po 32, Roma. Non vi sono stati rispetto ai bilanci di esercizio della SGR relativi agli esercizi 2013, 2014 e 2015 rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.



12.4.2 All'interno del Prospetto non sono riportati dati non sottoposti a revisione.

#### **12.5 Data delle ultime informazioni finanziarie sottoposte a revisione**

Le ultime informazioni finanziarie della SGR sottoposte a revisione sono quelle contenute nel bilancio di esercizio relativo all'esercizio concluso in data 31 dicembre 2015.

#### **12.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie**

Non applicabile.

#### **12.7 Politica dei dividendi**

Non applicabile.

#### **12.8 Procedimenti giudiziari e arbitrati**

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, per quanto di conoscenza della SGR, non risultano procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrati che possano avere rilevanti ripercussioni sulla situazione finanziaria della SGR.

#### **12.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale della SGR**

Dal 31 dicembre 2015, data di chiusura dell'ultimo esercizio per il quale sono state pubblicate informazioni finanziarie sottoposte a revisione, non si sono verificati cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale della SGR.

### **13. CONTRATTI IMPORTANTI DELLA SGR**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 22)*

#### **13.1 Funzioni della SGR affidate in *outsourcing***

La SGR ha esternalizzato le seguenti funzioni aziendali:

- la fornitura e la manutenzione dell'*hardware*, di alcune licenze *software*, la predisposizione e la gestione dell'architettura IT, della connettività, della LAN aziendale e della posta elettronica (Italfondario S.p.A.);
- processo di valorizzazione delle quote del Fondo, lo svolgimento delle attività di *Transfer Agency*, *fund administration*, Segnalazioni di Vigilanza e rendicontazione per i fondi (Société Générale Securities Services S.p.A.);
- revisione interna (l'Associazione professionale "Varani & Tummolo Dottori Commercialisti Associati");
- delega di gestione avente ad oggetto qualunque operazione di investimento e disinvestimento del patrimonio del Fondo in titoli e strumenti finanziari (*Pioneer Investment Management SGRpA*); per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 18.1 del Documento di Registrazione.

### **14. INFORMAZIONI SUL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 5.1)*

#### **14.1 Storia ed evoluzione del Fondo**

Si riportano di seguito le informazioni fondamentali di carattere anagrafico relative al Fondo.





#### **14.2 Denominazione legale e commerciale del Fondo**

Il Fondo oggetto del presente Prospetto è denominato “Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”.

#### **14.3 Luogo e numero di registrazione del Fondo**

Il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 luglio 2013. Il relativo Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 0944471/13 del 15 ottobre 2013.

#### **14.4 Data di costituzione e durata del Fondo**

Il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 luglio 2013. La durata del Fondo è fissata in otto anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (27 gennaio 2014), con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell'ottavo anno (31 dicembre 2022). La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, prima della scadenza del Fondo ed in conformità all'art. 2 del Regolamento di Gestione, può prorogare la durata dello stesso di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio. La SGR può decidere la liquidazione anticipata del Fondo nei seguenti casi:

- ove l'Assemblea dei Partecipanti non individui la nuova società di gestione entro 90 giorni dal verificarsi di uno degli eventi che danno diritto alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo (di cui al paragrafo 20.1 del Regolamento di Gestione);
- ove la Banca d'Italia non approvi, ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, il subentro della nuova società di gestione nella gestione del Fondo;
- ove la nuova società di gestione del Fondo non acquisti le quote detenute dalla SGR ai sensi del paragrafo 20.5 del Regolamento di Gestione del Fondo;
- ove il patrimonio del Fondo si riduca al di sotto dell'importo di € 20.000.000,00 (Euro ventimilioni/00);
- qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei Partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti.

#### **14.5 Forma giuridica**

Il Fondo è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso (FIA italiano immobiliare istituito in forma chiusa) istituito ai sensi della disciplina nazionale applicabile e soggetto alla legislazione italiana.

#### **15. OBIETTIVO E STRATEGIA DI INVESTIMENTO DEL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 1)*



## 15.1 Descrizione dell'obiettivo e della strategia di investimento del Fondo

15.1.1 Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo del Fondo stesso (corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA), in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o parti di altri FIA immobiliari (di seguito, l'“**Investimento Tipico**”). Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari e altri beni (di seguito, l'“**Investimento Residuale**”).

### 15.1.2 Investimento Tipico

La componente del patrimonio del Fondo relativa all'Investimento Tipico è costituita da:

- a) beni immobili a destinazione residenziale, direzionale o commerciale a reddito;
- b) beni immobili a destinazione residenziale da realizzare e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;
- c) beni immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione;
- d) diritti reali di godimento sui beni di cui agli alinea che precedono;
- e) parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari aventi una politica di investimento coerente con le caratteristiche del Fondo (anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione).

Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo scopo del Fondo (quali, a puro titolo esemplificativo: la partecipazione ad aste o ad altre procedure competitive; la stipula o il subentro in contratti preliminari e/o contratti di opzione e/o contratti di vendita di cose future), anche attraverso investimenti immobiliari indiretti.

La SGR può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo, anche con facoltà di acquisto per il conduttore (c.d. *leasing* immobiliare) e può chiedere la concessione di garanzie bancarie od assicurative a favore del Fondo, in particolare ove richiesto ai fini della partecipazione a gare, pubbliche o private, per l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari ovvero per la stipula di contratti di locazione.

Gli investimenti immobiliari sono effettuati in Italia, prevalentemente a Roma e Milano.

Il patrimonio del Fondo può essere investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Ai fini del Regolamento di Gestione per società immobiliari si intendono le società di capitali che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili e/o diritti reali immobiliari. L'assunzione della partecipazione può essere strutturata dalla SGR secondo le modalità ritenute più efficienti (ad es., mediante la stipula di contratti preliminari, contratti di opzione, partecipazioni indirette). Il Fondo può, nel rispetto delle riserve di attività previste dall'ordinamento e del limite alla concentrazione dei rischi, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica, prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette.

Il patrimonio del Fondo può essere investito in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare, quali quote di fondi immobiliari, e in SIIQ, SIINQ e REITS che abbiano il proprio patrimonio investito in modo simile a quello del Fondo.



Per quanto concerne la selezione degli immobili, l'investimento del Fondo sarà orientato verso *asset* a destinazione residenziale, direzionale e commerciale; all'interno di queste categorie potranno essere individuati anche investimenti relativi ad operazioni di riconversione immobiliare che prevedano la variazione della destinazione d'uso dell'asset oggetto di investimento (es. da direzionale a residenziale). In particolare, il Fondo investirà in asset a reddito di tipo direzionale e commerciale, con l'obiettivo di offrire agli investitori dividendi stabili nel corso della durata del Fondo. Al fine di aumentare la redditività del Fondo saranno prese in considerazione anche operazioni di riconversione e riqualificazione immobiliare di cespiti, di diversa destinazione, situati in zone di pregio di Milano e Roma, da riconvertire in edilizia residenziale di lusso. Verranno infine considerate operazioni di investimento in immobili residenziali di nuova costruzione situati nella città di Roma.

La componente immobiliare del patrimonio del Fondo sarà quindi costituita orientativamente:

- a) per il 50% da immobili a reddito a destinazione residenziale, direzionale o commerciale;
- b) per il 25% da immobili a destinazione residenziale di recente realizzazione e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;
- c) per il 25% da immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione.

I singoli investimenti saranno selezionati secondo i seguenti criteri di scelta, diversi a seconda della "asset class" di appartenenza.

Immobili con destinazione residenziale:

- complessi immobiliari di nuova realizzazione;
- preferibilmente localizzati nella città di Roma, in zone di recente costruzione e sviluppo, prossime alle arterie di viabilità urbana, ben servite dai mezzi di trasporto pubblici, dotate di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole, spazi verdi, centri sportivi, attività commerciali e centri di distribuzione);
- realizzati con le più moderne tecniche di costruzione volte in particolare all'efficiamento energetico degli edifici (classi energetiche A, B e C) e con unità abitative di varie tipologie (monolocale, bilocale e trilocale), con taglio medio di almeno 55 mq oltre alle relative pertinenze (box/posto auto e cantine).

Immobili con destinazione direzionale:

- immobili di pregio progettati da architetti/studi di fama internazionale;
- localizzati in zone strategiche delle città di Milano e Roma (ben collegate con i mezzi di trasporto pubblico e facilmente raggiungibili);
- interamente locati, preferibilmente *mono-tenant*, a conduttori di elevato standing con contratti di lunga scadenza assistiti da opportune clausole a tutela della stabilità contrattuale;
- taglio medio dell'investimento compreso tra Euro 30 e 40 milioni.

Immobili con destinazione commerciale:

- centri commerciali e/o parchi commerciali che presentano caratteristiche ottimali in termini di bacino d'utenza di riferimento, reddito *pro capite* dell'area in cui sono localizzati e distanza dai competitor diretti;
- efficientemente collegati con la viabilità primaria e facilmente raggiungibili;
- caratterizzati dalla presenza di impianti tecnici di ottima fattura;
- con un *mix* adeguato relativamente alla grandezza degli spazi;
- locati a conduttori di elevato standing in termini di rilevanza dei marchi di riferimento, con contratti sostenibili dal punto di vista economico in ragione del fatturato storico e potenziale della singola attività;
- nel caso di investimenti in singoli negozi *retail*, saranno individuati esclusivamente store locati a marchi internazionali situati nelle principali vie commerciali di Milano e Roma.



Riconversioni:

- la selezione degli investimenti sarà preceduta da una valutazione approfondita della fattibilità della riconversione e delle tempistiche di realizzazione della stessa; saranno pertanto attivati tutti i contatti con gli enti competenti al rilascio delle diverse autorizzazioni (Comune, Sovrintendenza, Regione, ecc.);
- grazie all'esperienza maturata dalla SGR nelle operazioni di riconversione, sarà possibile attuare delle politiche di contenimento dei costi di realizzazione delle opere, che dovrebbero consentire, di conseguenza, di incrementare il rendimento degli investimenti;
- saranno selezionati preferibilmente immobili che consentano di ottenere un incremento della cubatura, sfruttando le cubature residue dei progetti iniziali e i premi di cubatura derivanti dall'utilizzo di tecniche di efficientamento energetico e/o dall'applicazione di specifiche disposizioni normative, quali il piano casa.

### 15.1.3 Investimento Residuale

La SGR può investire il patrimonio del Fondo in strumenti del mercato monetario, strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche gestiti dalla stessa SGR), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili, nei limiti e alle condizioni previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti. Detti investimenti sono effettuati, prevalentemente ma non esclusivamente, allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla SGR per conto del Fondo.

La SGR ha la facoltà di utilizzare tecniche ed operazioni, anche in strumenti finanziari derivati, destinate esclusivamente a fini di copertura dei rischi, ivi compresi i rischi derivanti dall'assunzione di prestiti. Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Resta comunque ferma la facoltà della SGR di assumere, in relazione all'andamento dei mercati o ad altre specifiche situazioni congiunturali, scelte, volte a tutelare l'interesse dei Partecipanti, che si discostino dalle caratteristiche dell'Investimento Residuale descritte nel presente articolo.

Il *rating* degli strumenti finanziari detenuti in portafoglio dovrà essere almeno pari al cosiddetto "*Investment grade*". A tal fine si definiscono "*Investment grade*" le emissioni che abbiano ricevuto l'assegnazione di un *rating* pari ad *Investment grade* da parte di almeno due delle seguenti agenzie: Moody's, S&P o Fitch. Gli strumenti finanziari dovranno essere denominati in Euro.

La vita residua di ogni strumento finanziario detenuto in portafoglio non dovrà essere superiore a 12 mesi. Qualora il *rating* di tutte le principali agenzie di rating si riduca, dopo l'acquisto, al di sotto dei limiti sopra indicati, i titoli potranno comunque essere mantenuti in portafoglio.

## 15.2 **Limiti ai prestiti e al ricorso alla leva finanziaria da parte del Fondo**

Secondo quanto previsto dall'articolo 12 del Regolamento di Gestione, sino al 2 aprile 2015 nella gestione del Fondo la SGR aveva la facoltà di assumere prestiti, con le modalità consentite dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti con riguardo ai fondi immobiliari, sino alla soglia massima del 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, e del 20% (venti per cento) del valore delle altre attività di pertinenza del patrimonio del Fondo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari almeno al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo. Dal 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), fermo restando quanto previsto al



precedente paragrafo, il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, Capo 2, Sezione II, sia attraverso il metodo lordo sia attraverso il metodo degli impegni. Il livello massimo di leva finanziaria esposto nel Regolamento di Gestione è calcolato attraverso il metodo lordo di cui all'articolo 7 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013. Una leva finanziaria pari a 2 determina un indebitamento pari al 100% (cento per cento) del valore complessivo netto del Fondo. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera B) del D.M. n. 30/2015 il Fondo non può assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote.

### **15.3 Status dell'organismo di investimento collettivo sotto il profilo della regolamentazione e nome dell'Autorità di vigilanza competente in relazione al Fondo**

Il FIA immobiliare è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo risponde esclusivamente con il proprio patrimonio. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del *sub* depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. Le SGR non possono in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

In quanto fondo comune di investimento immobiliare, il Fondo adotta la forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà, avvenire solo allo scadere della durata del Fondo – salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla SGR di deliberare, prima della scadenza del termine di durata, una proroga, non superiore a due anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti – ovvero nel rispetto dei termini e delle modalità descritte nel Regolamento di gestione.

Il Fondo, istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 luglio 2013, è soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia e della Consob. Il relativo Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 0944471/13 del 15 ottobre 2013. La durata del Fondo è fissata in otto anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo, con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell'ottavo anno; resta ferma la facoltà del Consiglio di Amministrazione di prorogare, nei termini previsti dall'art. 2 del Regolamento di Gestione del Fondo, la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "periodo di grazia").

La SGR in data 14 dicembre 2016 ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il NAV della quota del Fondo.

### **15.4 Profilo dell'investitore tipico per cui il Fondo è pensato**

L'investimento nel Fondo è rivolto ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:

- immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità di liquidare il proprio investimento sul mercato a seguito dell'ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato;



- prendere atto dell'eventualità che l'investimento in quote del Fondo consegua risultati negativi, quale la perdita parziale o totale del capitale investito;
- partecipare ad un fondo di investimento alternativo immobiliare che, anche in ragione delle attuali condizioni dei mercati, espone l'investitore a un alto livello di rischio.

La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è insita in questa tipologia di investimenti, per cui l'investitore deve essere consapevole di tale evenienza.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata del Fondo, l'investimento nel Fondo è adatto agli investitori esperti per i quali esso non rappresenta l'unico programma di investimento.

## **16. RESTRIZIONI E LIMITI AGLI INVESTIMENTI DEL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 2)*

### **16.1 Restrizioni e limiti agli investimenti del Fondo**

Il patrimonio del Fondo è investito nel rispetto di limiti, divieti e altre norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio *pro tempore* vigenti applicabili ai FIA italiani immobiliari non riservati, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. q), del D.M. 30/2015.

In particolare, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo del Fondo stesso (corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA), in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o parti di altri FIA immobiliari ed in misura residuale - e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo - in strumenti finanziari e altri beni. Per maggiori informazioni sull'Investimento Tipico e sull'Investimento Residuale si rinvia al paragrafo 15.1.1. del presente Documento di Registrazione.

### **16.2 Investimenti di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un unico emittente sottostante o in uno o più OICR che a propria volta investano più del 20% del proprio patrimonio in altri OICR nonché attività del Fondo superiori al 20% del relativo patrimonio che dipendano dalla capacità di far fronte ai debiti o alla solvibilità di una controparte del Fondo**

Non applicabile.

### **16.3 Investimento di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un altro OICR**

Non applicabile.

### **16.4 Informazioni sulle garanzie collaterali a copertura della quota di esposizione di una qualsiasi delle controparti del Fondo superiore al 20% del patrimonio del Fondo**

Non applicabile.

### **16.5 Investimento di una parte superiore al 40% del patrimonio del Fondo in un altro OICR**

Non applicabile.

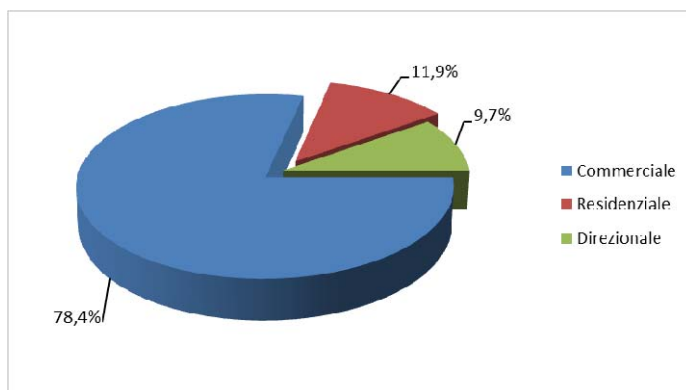
### **16.6 Investimento diretto in materie prime**

Non applicabile.

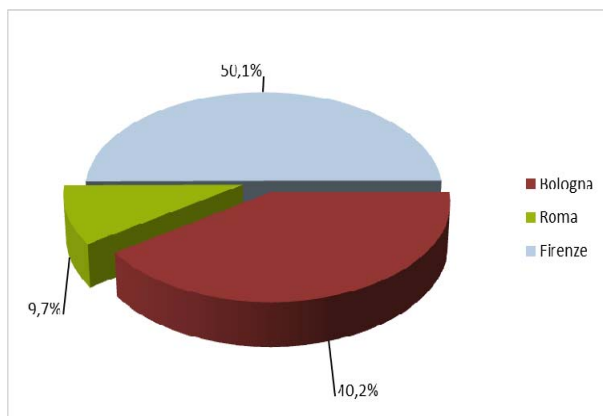
### **16.7 Descrizione del portafoglio immobiliare del Fondo**

La ripartizione del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2016 per destinazione d'uso e per localizzazione geografica risultano dai seguenti grafici.

#### DESTINAZIONE D'USO



#### LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA



Il patrimonio immobiliare ammonta ad Euro 114.600.000 (Euro 56.400.000 al 31 dicembre 2015), la liquidità disponibile ad Euro 7.570.923, mentre i titoli in portafoglio presentano una valorizzazione al 30 giugno 2016 pari a complessivi Euro 12.304.688, interamente costituiti da quote di O.I.C.R. (Euro 83.714.184 al 31 dicembre 2015). Il valore della partecipazione nella società TMall RE S.r.l. ammonta ad Euro 2.082.758.

Il Fondo non presenta indebitamento finanziario.

La tabella che segue riporta le operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari, effettuate dal Fondo dalla sua costituzione e fino al 30 giugno 2016, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile.

Data acquisto	Ubicazione	Tipologia	Superficie (MQ lordi)	Prezzo di acquisto	Valore di mercato al 30/06/2016	Variazione di valore sul prezzo di acquisto	Costi di gestione annui	Conduttore
30/07/	Bologna Via	Complex	4.600	Euro	Euro	- 1,04 %	IMU =	Multitena





2014	de' Musei – Palazzo Salimbeni	o polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini		19.200.000,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	19.000.000,00		36.538,08 €  TASI= 0 € Assicurazione = 4.017	nt
30/07/2014	Bologna Via de' Toschi – Palazzo Mainetti Sanmarchi	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini	7.194	Euro 21.800.000,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	Euro 20.800.000,00	- 4,59 %	IMU = 47.068,20 €  TASI= 0 €  Assicurazione = 5.792,15 €	Multitenant
8/05/2015	Roma Via Sicilia 194	Destinazione d'uso uffici	2.576	Euro 11.000.000,00	Euro 11.100.000,00	+ 0,91 %	IMU= 18.923,1 €  TASI= 1.152,40 €  Assicurazione = 2.007 €	Agenzia del demanio – in utilizzo alla DIA (Direzione Investigativa Antimafia)
26/06/2015	Bologna Via Clavature 15	Destinazione commerciale	1.041	Euro 6.000.000,00	Euro 6.300.000,00	+ 5,00 %	IMU= 10.743,23 €  TASI= 0 €  Assicurazione = 1.043 €	Licia S.r.l.
03/02/2016	Reggello (FI) Complesso	Destinazione commerciale	2.630	Euro 34.146.740,00	Euro 35.500.000,00	3,96%	IMU= 22.746,65 €	Multitenant





	"Mall Invest"	RE ale		0 + IVA + oneri connessi all'acquisizione			TASI= 3.102 € Assicurazione =3.943 €	
03/02/2016	Reggello (FI) Complesso "The Castle"	Destinazione commerciale	3.291	Euro 20.610.260,00 + IVA + oneri connessi all'acquisizione	Euro 21.900.000,00	6,26%	IMU= 36.083,39 € TASI= 4.920,46 € Assicurazione =4.058 €	Multitenant

Alla data del presente Prospetto sono state vendute due unità immobiliari a destinazione residenziale di pertinenza dell'Immobile Musei e dell'Immobile Toschi a Bologna per un prezzo complessivo di Euro 950.000,00 e proseguono le attività di commercializzazione delle unità immobiliari a destinazione residenziale di pertinenza dei sopraindicati immobili.

Si rinvia al paragrafo 23.1 e per completezza alla relazione di gestione al 30 giugno 2016.

#### 16.8 Strumenti finanziari derivati/Strumenti del mercato monetario/valute

Non applicabile.

#### 17. FORNITORI DI SERVIZI DEL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 3)

Depositario: *Société Générale Securities Services* S.p.A.: Via B. Crespi 19/a, 20159 Milano (delibera consiliare della SGR del 30 luglio 2013 ).

- Società di revisione: PricewaterhouseCoopers S.p.A. con sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91 (delibera assembleare della SGR del 30 aprile 2015).

- Esperto indipendente:

Scenari Immobiliari S.r.l., sede legale: Piazza Francesco Morosini, 00136 Roma, sede operativa: Galleria Passarella 1, 20122 Milano (delibera consiliare della SGR del 25 settembre 2013)

#### 17.1 Commissioni, spese ed oneri a carico del Fondo

Nella seguente tabella sono sinteticamente indicati i principali oneri a carico del Fondo:

Tipologia di costo	Importo	Modalità di computo	Periodicità di addebito	Modalità di prelievo
<b>Commissione di Gestione</b>	1,50% annuo del Valore Complessivo Netto del Fondo.	Percentuale applicata sul Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dal rendiconto della gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato. Alla data di approvazione della relazione annuale di gestione dell'esercizio di riferimentosi determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nel corso dell'esercizio di riferimento.	Cadenza mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante.	Il compenso viene riconosciuto alla SGR con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni.
<b>Commissione Variabile</b>	15% del Rendimento Complessivo in Eccesso.	Percentuale applicata sul Rendimento Complessivo in Eccesso pari alla differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo e il Valore Iniziale del	<i>Una tantum.</i>	Alla liquidazione del Fondo.

		<p>Fondo.</p> <p>La Commissione Variabile è così calcolata:</p> <p>(1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il <b>“Risultato Complessivo del Fondo”</b>): (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei proventi distribuiti e dei rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;</p> <p>(2) si calcola il <b>“Valore Iniziale del Fondo”</b> pari alla somma di tutti gli importi versati dai</p>		
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

		<p>partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del Fondo;</p> <p>(3) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il <b>“Rendimento Complessivo in Eccesso”</b>); (4) la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso.</p>		
<p><b>Compenso riconosciuto al Depositario per lo svolgimento dei controlli previsti dalla</b></p>	<p>Max. 0,035% del Valore Complessivo Netto del Fondo oltre IVA e ogni altra imposta</p>	<p>Percentuale applicata sul Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dal</p>	<p>Cadenza semestrale.</p>	<p>Il compenso viene riconosciuto al Depositario con valuta primo giorno lavorativo</p>

<p><b>normativa tempo per tempo vigente</b></p>	<p>dovuta ai sensi delle disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti.</p>	<p>rendiconto della gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato.</p>		<p>del mese successivo al semestre di riferimento. Per il primo semestre o frazione di semestre, il compenso è calcolato <i>pro-tempore</i> sui versamenti acquisiti.</p>
<p><b>Compenso riconosciuto al Depositario per la custodia ed Amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo</b></p>	<p>Euro 1.000,00 oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni Normative <i>pro tempore</i> vigenti.</p>	<p>Importo forfettario.</p>	<p>Annuo.</p>	<p>Entro il termine indicato in fattura.</p>
<p><b>Compenso riconosciuto alla Società di revisione</b></p>	<p>Euro 23.000 oltre IVA per ciascun esercizio o in caso di rendiconti infrannuali, fatta eccezione per il rendiconto relativo all'esercizio 2013 per cui il corrispettivo ammonta ad Euro 15.500 oltre IVA; Rimborso per le spese sostenute (spese per lo svolgimento del lavoro ed oneri aggiuntivi); spese accessorie nella misura forfettaria del 5%; aggiornamento ISTAT.</p>	<p>Importo fisso annuo sulla base di un attivo stimato tra Euro 100 e 600 milioni.</p>	<p>Annuo.</p>	<p>Entro il termine indicato in fattura.</p>

<b>Compenso riconosciuto agli Esperti Indipendenti</b>	Prima valutazione "as is" Euro 1.800 oltre IVA.	Per ogni immobile, ovvero per ogni partecipazione in società immobiliare.	In occasione della prima valutazione sul bene svolta dall'Esperto Indipendente.	Alla consegna del rapporto finale previa emissione fattura.
	Per ogni valutazione successiva alla prima Euro 750 oltre IVA.		Con cadenza semestrale o ad evento.	
	Valutazione in caso di operazione in conflitto di interesse Euro 2.000 oltre IVA.		In caso di operazioni in conflitto di interesse.	
	Giudizio di congruità Euro 1.000 oltre IVA.		In occasione delle dismissioni.	
<b>Compenso spettante allo specialist</b>	Euro 35.000 oltre IVA	Da corrispondersi in una unica soluzione in via anticipata all'atto della sottoscrizione del contratto	Una volta l'anno salvo disdetta	Entro il termine indicato in fattura.

Di seguito sono descritte le modalità di calcolo e la periodicità di addebito delle diverse tipologie di oneri posti a carico del Fondo, indicati nell'art. 16 (Regime delle spese) del Regolamento di gestione, cui si rinvia.

Sono a carico del Fondo oneri, costi e spese di seguito indicati:

a) la commissione di gestione (di seguito, la "**Commissione di Gestione**") a favore della Società di Gestione pari all'1,50% su base annua *pro rata temporis* giornaliero del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato. La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all'inizio dell'esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dalla più recente Relazione di Gestione del Fondo e viene corrisposta alla Società di Gestione con cadenza mensile, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante. Alla data di approvazione della Relazione annuale di Gestione dell'esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante da detta Relazione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nel corso dell'esercizio di riferimento: le somme dovute alla SGR sono prelevate dal patrimonio del Fondo; le somme dovute dalla SGR sono trattenute dalle rate successive della Commissione di Gestione, sino a concorrenza dell'importo da restituire. Per il primo esercizio del Fondo, il compenso è pari all'1,50% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27, salvo conguaglio successivo; la Commissione di Gestione è dovuta sino alla chiusura della procedura



di liquidazione del Fondo di cui all'articolo 32 del Regolamento di Gestione. Fermo restando che nel caso di investimento in parti di OICR promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altre SGR del gruppo di appartenenza (di seguito "**OICR Collegati**") non sono a carico del Fondo eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso, dal compenso della SGR è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR Collegati percepisce *pro rata temporis* giornaliero (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti;

b) la commissione variabile a favore della Società di Gestione, corrisposta alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (di seguito, la "**Commissione Variabile Finale**"), così calcolata:

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

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei Proventi distribuiti ai sensi dell'articolo 15 e dei rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti effettuati ai sensi dell'articolo 28; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

(2) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo" pari alla somma di tutti gli importi versati dai Partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del Fondo;

(3) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il "**Rendimento Complessivo in Eccesso**");

(4) la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso;

c) il compenso riconosciuto al Depositario per l'incarico svolto, così articolato:

i) una commissione pari al massimo allo 0,035% (zero virgola zero trentacinque per cento) su base annua del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione annuale di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti: Tale commissione è corrisposta al Depositario con cadenza semestrale, con valuta primo giorno lavorativo del mese successivo a quello di riferimento;

ii) una commissione annua forfetaria pari a Euro 1.000 (mille), oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti, per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo;

d) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti definito, previo accordo con gli stessi, dalla Società di Gestione in relazione alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico;

e) spese di gestione e strutturazione delle operazioni: spese, oneri, commissioni, provvigioni e, in generale, tutti i costi inerenti all'acquisto, a qualunque titolo, o alla dismissione di attività del Fondo (tra i quali, a mero titolo indicativo, i costi di intermediazione immobiliare e mobiliare, le spese notarili, le spese per consulenze e servizi tecnici, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per le attività di *due diligence* commissionate dalla Società di Gestione, i costi sostenuti per attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisto o alla dismissione di attività del Fondo). Tali costi possono essere imputati al Fondo solo per le operazioni effettivamente realizzate, fatta eccezione per quelli strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili;

f) le spese inerenti all'amministrazione dell'Investimento Tipico e dell'Investimento Residuale, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni ai quali sia delegato lo svolgimento di tali attività (quali, a titolo di esempio, attività di progettazione, *facility management*, *project management*, *property management*, *agency*, ecc.);



g) gli oneri e le spese connessi con investimenti relativi all'edificazione o al risanamento di terreni e/o edifici, ovvero al recupero, alla ristrutturazione, al risanamento o al restauro di edifici, alla nuova realizzazione o al ripristino di impianti, e comunque all'ampliamento e alla realizzazione di nuove costruzioni e investimenti e/o spese relativi alla conservazione, manutenzione e alla valorizzazione dell'Investimento Tipico e/o dell'Investimento Residuale del Fondo (quali, a titolo puramente indicativo, somme versate ai conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo, spese e compensi corrisposti per consulenze e servizi tecnici, spese legali e notarili per perizie e atti, spese per valutazioni e verifiche, oneri di urbanizzazione, oneri derivanti da contratti di appalto, progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

h) oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili (quali, a titolo puramente indicativo, spese condominiali, consortili, portierato, guardiana, pulizia, riscaldamento, raccolta rifiuti, ecc.), sono a carico del Fondo in relazione ad eventuali periodi di vacanza di locazione;

i) le spese inerenti alla costituzione e al funzionamento del Comitato Consultivo (tra le quali il compenso annuale spettante ai membri del Comitato Consultivo determinato dall'Assemblea entro il tetto massimo complessivo di Euro 50.000,00, le spese inerenti alla costituzione, alla convocazione e al funzionamento dell'Assemblea e al compenso al Presidente deliberato dalla stessa Assemblea entro il tetto massimo di Euro 5.000,00. In mancanza di una espressa determinazione assembleare, il compenso annuale da riconoscersi ai membri del Comitato Consultivo e al Presidente dell'Assemblea sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro i limiti di importo indicati nel presente alinea;

j) i premi per polizze assicurative stipulate a copertura: degli immobili e dei diritti reali di godimento degli stessi; dei contratti di locazione; di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà ed alle altre attività del Fondo;

k) gli oneri connessi all'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 7;

l) le spese di pubblicazione del Valore Unitario delle Quote e dei prospetti periodici del Fondo, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico e quelli derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti o al mercato previsti dal Regolamento o dalle disposizioni normative pro tempore vigenti, purché tali oneri non attengano a propaganda e a pubblicità o comunque al collocamento delle Quote;

m) le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richieste da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei Partecipanti al Fondo;

n) le spese di revisione della contabilità e dei rendiconti della gestione del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione);

o) gli oneri finanziari, spese e commissioni connessi con i prestiti assunti dal Fondo nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti (ivi comprese le spese per l'istruttoria, la strutturazione e la gestione dell'indebitamento) e con garanzie bancarie e assicurative;

p) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;

q) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo;

r) il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla CONSOB per il Fondo.

Il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese sopra riportate avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

## **17.2 Benefici a favore di prestatori di servizi al Fondo**

La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a favore della SGR medesima in relazione alla gestione del Fondo. La SGR ha retrocesso al soggetto collocatore (Unicredit S.p.A., Via A. Specchi n.16, Roma) la totalità delle commissioni di sottoscrizione pagate dall'investitore al momento dell'investimento e ha pagato una commissione al





soggetto collocatore volta a remunerare lo stesso per la prestazione del servizio di promozione e collocamento delle quote del Fondo, nonché per le attività di assistenza fornite al cliente successivamente alla sottoscrizione delle quote del Fondo e per l'intera durata dell'investimento.

### **17.3 Responsabile della determinazione del valore del patrimonio netto del Fondo**

L'attività di valutazione del patrimonio del Fondo è svolta dal Depositario. La responsabilità della determinazione del valore del patrimonio è in capo alla SGR. Si rinvia ai successivi paragrafi 19 e 20.

### **17.4 Conflitti di interessi significativi dei prestatori di servizi del Fondo**

Il capitale della SGR è detenuto al 62,5% da Fortezza RE S.à.r.l., società di diritto lussemburghese, e al restante 37,5% da Unicredit S.p.A. ed è soggetto al controllo congiunto di tali società sulla base del Patto Parasociale. Nella delibera del Consiglio di amministrazione di Torre del 25 settembre 2013 sono stati posti in essere i presidi per gestire i conflitti di interesse in relazione ai seguenti contratti:

- delega di gestione, avente ad oggetto la liquidità del Fondo con Pioneer (società del Gruppo Unicredit, alla data di sottoscrizione del contratto, socio di Torre); per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 18.1 del Documento di Registrazione;
- convenzione di collocamento e assistenza post vendita con Unicredit S.p.A, attuale socio di Torre.

Al fine di garantire che il servizio di gestione venga prestato in modo indipendente e nell'esclusivo interesse degli investitori, la Società si è dotata di una procedura per la gestione delle eventuali posizioni di conflitto di interesse, in attuazione di quanto previsto dal Regolamento congiunto della Consob e della Banca d'Italia, del 29 ottobre 2007 e ss. mm., Parte 5, Titolo V. La SGR gestisce le eventuali situazioni di potenziale conflitto assicurando che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad essi spettanti.

In particolare, la SGR ha adottato una politica di gestione delle circostanze che generano o che potrebbero generare un conflitto di interessi che, se non adeguatamente identificato e gestito, potrebbe risultare pregiudizievole per i fondi immobiliari da essa gestiti, secondo quanto previsto dal Regolamento Congiunto.

Nell'identificazione delle circostanze tali da far sorgere un conflitto di interessi, la SGR considera le situazioni che danno origine ad un conflitto fra:

- (a) gli interessi della SGR, gli interessi di uno o più clienti ed i doveri della SGR nei confronti dei fondi gestiti;
- (b) gli interessi di due o più fondi in gestione.

Al fine di disciplinare nel migliore interesse degli investitori i conflitti di interessi che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi da essa gestiti, nonché i partecipanti ai fondi stessi, la strategia di gestione dei conflitti di interessi adottata dalla SGR si articola nelle seguenti fasi: (i) individuazione delle situazioni di potenziale conflitto di interessi, (ii) analisi delle situazioni di potenziale conflitto di interessi, (iii) attivazione dei presidi operanti per il compimento di operazioni in conflitto di interessi. Sono state identificate determinate categorie di potenziale conflitto di interessi suscettibili di verificarsi nello svolgimento dell'attività di gestione dei FIA. Con lo scopo di prevenire e gestire le situazioni di potenziale conflitto di interessi, Torre ha inoltre individuato appositi presidi organizzativi e normativi.

## **18. GESTORE DEGLI INVESTIMENTI DEL FONDO E CONSULENTI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 4)*

### **18.1 Gestori delegati**

In data 1° febbraio 2013, la SGR ha stipulato con Pioneer Investment Management SGRpA – facente parte del gruppo Unicredit e *illo tempore* azionista di Torre – un accordo quadro di delega della



gestione di parte del patrimonio dei FIA da essa gestiti, successivamente integrato con l'addendum del 25 ottobre 2013 volto ad ampliare il perimetro dei FIA oggetto della delega di gestione includendovi anche il Fondo. La delega di gestione prevede che Pioneer Investment Management SGRpA compia in nome proprio e per conto dei FIA gestiti qualunque operazione di investimento/disinvestimento in titoli e strumenti finanziari, nel rispetto delle linee guida impartite dalla SGR, di quanto previsto dal regolamento di gestione dei Fondi in materia di caratteristiche degli investimenti in strumenti finanziari, nonché nel rispetto dei limiti di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari. Gli investimenti vengono effettuati in conformità a quanto previsto dall'art. 10 e 11 del Regolamento di gestione e nel paragrafo 15.1 del presente Documento di Registrazione, nonché nel rispetto dei limiti dettati in relazione ai fondi chiusi dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 recante il regolamento sulla gestione collettiva del risparmio e successive modifiche e integrazioni. La delega non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione della SGR; pertanto il delegato, per l'esecuzione delle operazioni, deve attenersi alle istruzioni impartite dalla SGR. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta da parte di uno dei contraenti. In ogni caso la SGR può revocare la delega in ogni momento e con effetto immediato. Il compenso da corrispondere a Pioneer Investment Management SGR p.A. per la predetta attività è a carico della SGR.

Pioneer Investment Management SGRpA, avente sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti 1 - Tower B, capitale sociale pari a Euro 51.340.995, sottoscritto e interamente versato, detenuto per il 100% da Pioneer Global Asset Management S.p.A., autorizzata dalla Banca d'Italia ed iscritta all'albo delle Società di Gestione del risparmio – al n. 17 Sezione "Gestori di OICVM (Organismi di Investimento Collettivo in Valori mobiliari)" e al n. 15 Sezione "Gestori di FIA (Fondi d'Investimento Alternativi)" (provvedimento autorizzativo di Banca d'Italia del 23 ottobre 1998)- appartiene al 100% al Gruppo Bancario UniCredit - iscritto con il numero 2008.1 all'Albo dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia.

Secondo le risultanze del libro soci, Pioneer Investment Management SGR p.A. è posseduta al 100% da Pioneer Global Asset Management S.p.A., Milano a sua volta controllata da UniCredit S.p.A.

Pioneer è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, così composto:

*Presidente* - Giordano Lombardo, nato a Milano il 15 dicembre 1962;

*Amministratore Delegato* - Cinzia Tagliabue, nata a Milano l'11 novembre 1961;

*Amministratore Indipendente* - Franco Bruni, nato a Milano il 12 aprile 1948;

*Vice Presidente e Amministratore Indipendente* – Sebastiano Bazzoni, nato a Sassari il 5 novembre 1938;

*Amministratore* - Matteo Germano, nato a Genova il 21 ottobre 1968.

**Giordano Lombardo:** laureato in Economia all'Università Bocconi. È Chief Executive Officer di Pioneer Global Asset Management S.p.A. e Group Chief Investment Officer di Pioneer e ricopre le seguenti cariche: Presidente di Pioneer Investment Management SGRpA (Milano), Pioneer Investment Management Ltd. (Dublino), Pioneer Alternative Investment Management Ltd. (Dublino) nonché membro del Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management Inc. (Boston, USA). È Direttore Centrale di UniCredit S.p.A.. È stato Presidente di Assogestioni dal marzo 2014 al marzo 2016 e da tale data è Vice Presidente Assogestioni.



**Cinzia Tagliabue:** nel 1997 ha fatto parte del team fondatore dell'Unità di Asset Management del Gruppo UniCredit. Nel 2001 è diventata Responsabile per la Clientela Istituzionale italiana di Pioneer Investment Management SGRpA, società di gestione del risparmio del Gruppo UniCredit. Nel 2008 ha assunto il ruolo di Head of Sales & Distribution per il mercato italiano sia per i canali di gruppo che Wholesale. Nel 2010 è stata nominata Direttore Generale della SGR.

Dal 1° novembre 2013 è stata nominata Amministratore Delegato della SGR e ricopre altresì il ruolo di Head of Sales & Distribution della stessa.

**Franco Bruni:** professore ordinario di Teoria e politica monetaria internazionale presso l'Università Bocconi. È stato direttore dell'Istituto di Economia Politica Ettore Bocconi dal 1994 al 2000. Ha diretto il Giornale degli economisti e annali di economia e partecipa al Baffi Center on International Markets, Money and Regulation.

È stato coordinatore del Master in International Economics and Management presso la SDA Bocconi. È Vice Presidente e Direttore scientifico dell'ISPI - Istituto per gli Studi di Politica Internazionale di Palazzo Clerici, Milano. È membro dello *European Shadow Financial Regulatory Committee*. Ha collaborato a gruppi di studio sul sistema creditizio in sede ministeriale e parlamentare. È stato *visiting professor* in diverse università. Dal 2007 al giugno 2014 è stato consigliere di amministrazione indipendente non esecutivo di Pirelli SpA.

**Sebastiano Bazzoni:** ha ricoperto le cariche di General Manager in Società di Leasing e di Area Manager North Africa & Middle East per conto del Gruppo UniCredit e, successivamente, sempre per lo stesso Gruppo, ha contribuito all'apertura e gestione di Branch Europee in qualità di General Manager, è stato Responsabile di Progetti Speciali ed ha altresì ricoperto cariche di Amministratore in varie società dello stesso Gruppo.

**Matteo Germano:** laureato in Economia e Commercio. Ricopre la carica di Responsabile Globale Multi Asset del Conglomerato Pioneer Investments. È Vice Presidente del Supervisory Board di Pioneer Investments Kapitalanlagegesellschaft mbH (Monaco), Membro del Supervisory Board di Pioneer Investments Austria GmbH (Vienna) e membro del Global Investment Committee.

## 18.2 Consulenti

La SGR non si avvale della consulenza di soggetti esterni ai fini della gestione degli investimenti del Fondo.

## 19. CUSTODIA

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 5)

### 19.1 Modalità di custodia delle attività del Fondo

Il Depositario (*Société Générale Securities Services S.p.A.*, Via B. Crespi 19/a, 20159 Milano), in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile, è tenuto a:

- a) custodire gli strumenti finanziari custodibili;
- b) verificare la proprietà e tenere le registrazioni degli altri beni;
- c) detenere la liquidità;
- d) con riferimento alla liquidità presso terzi, assicurarsi che tutti i pagamenti effettuati dagli investitori, o per conto di questi, all'atto della sottoscrizione delle quote del Fondo siano stati ricevuti e che la liquidità presso terzi sia registrata presso le banche terze in conti aperti secondo le modalità specificate dal Titolo VIII, Capitolo III, Sezione II del Regolamento sulla gestione collettiva, nonché provvedere al monitoraggio della liquidità presso terzi.



Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Depositario deve:

- a) accertare la legittimità delle operazioni di vendita, emissione, riacquisto, rimborso e annullamento delle quote del Fondo, nonché della destinazione dei redditi del Fondo. Presso il Depositario sono accentrate le operazioni connesse all'eventuale distribuzione di proventi del Fondo ai partecipanti;
- b) accertare la correttezza del calcolo del valore delle quote del Fondo, sulla base di quanto previsto dalla normativa applicabile, dal relativo Regolamento di gestione e dai criteri e modalità di valutazione definiti dalla SGR in conformità a quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva;
- c) accertare che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione sia rimessa nei termini d'uso. In particolare, il Depositario controlla che il regolamento delle operazioni di pertinenza del Fondo sia eseguito in conformità alla normativa, alle procedure o prassi stabilite o in uso nella giurisdizione o nel mercato in cui le negoziazioni hanno luogo;
- d) eseguire le istruzioni impartite dalla SGR che non siano contrarie alla legge, al Regolamento di gestione del Fondo nonché alle prescrizioni degli organi di vigilanza.

## **20. VALUTAZIONE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 6)*

### **20.1 Frequenza e calcolo del valore del patrimonio Fondo**

L'attività di valutazione del patrimonio del Fondo è svolta dal Depositario. Il valore complessivo netto del Fondo (il "**Valore Complessivo Netto**") è la risultante delle attività del Fondo al netto delle eventuali passività determinate in base ai criteri di valutazione stabiliti dalla Banca d'Italia. I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

Il valore unitario delle Quote del Fondo (il "**Valore Unitario delle Quote**") è calcolato con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare, ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote in circolazione. Il Valore Unitario delle Quote è pubblicato semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione.

### **20.2 Sospensione del calcolo del valore del patrimonio del Fondo**

Qualora si verificano eventi eccezionali che impediscano il calcolo e/o la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote del Fondo, la SGR informa le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote. Appena possibile, la Società di Gestione determina il Valore Unitario delle Quote e ne cura la pubblicazione.

## **21. OBBLIGAZIONI INCROCIATE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 7)*

Non applicabile. Il Fondo non è un organismo di investimento collettivo "ombrello".

## **22. INFORMAZIONI FINANZIARIE SUL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Par. 8 e Allegato I, Par. 20)*

### **22.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati**



Nelle tabelle di seguito riportate sono rappresentati i principali dati patrimoniali ed economici del Fondo al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 (primo esercizio del Fondo).

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2015**

ATTIVITA'		Situazione al 31.12.2015		Situazione a fine esercizio precedente	
		Valore Complessivo	In % dell'attivo	Valore Complessivo	In % dell'attivo
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>	<b>94.722.799</b>	<b>65,61%</b>
	<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>				
A1.	Partecipazioni di controllo				
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.				
	<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>	<b>94.722.799</b>	<b>65,61%</b>
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	35.808.639	25,22%	46.493.671	32,20%
A8.	Parti di O.I.C.R.	47.905.545	33,74%	48.229.128	33,41%
	<b>Strumenti Finanziari derivati</b>				
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,72%</b>	<b>39.200.000</b>	<b>27,15%</b>
B1.	Immobili dati in locazione	56.400.000	39,72%	39.200.000	27,15%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili				
B4.	Diritti reali immobiliari				
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2.	Altri				
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	A vista				
D2.	Altri				
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.183.615</b>	<b>0,83%</b>	<b>6.548.951</b>	<b>4,54%</b>
F1.	Liquidità disponibile	1.183.615	0,83%	6.548.951	4,54%



F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>701.552</b>	<b>0,49%</b>	<b>3.898.439</b>	<b>2,70%</b>
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	22.574	0,02%	20.540	0,01%
G3.	Risparmio di imposta				
G4.	Altre	678.978	0,47%	3.877.899	2,69%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>141.999.351</b>	<b>100%</b>	<b>144.370.189</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		<b>Situazione al 31/12/2015</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>568.117</b>	<b>273.411</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	18.577	33.765
M2.	Debiti di imposta	262.001	53.442
M3.	Ratei e Risconti passivi	21.064	640
M4.	Altre	266.475	185.564
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>568.117</b>	<b>273.411</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>141.431.234</b>	<b>144.096.778</b>
<b>Numero Quote in circolazione</b>		<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
<b>Valore unitario delle Quote</b>		<b>2.449,195</b>	<b>2.495,355</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

**SEZIONE REDDITUALE**

		Relazione al 31.12.2015	Rendiconto esercizio precedente
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>(286.739)</b>	<b>256.984</b>
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI A1.1 dividendi ed altri proventi A1.2 utili/perdite da realizzi A1.3 plus/minusvalenze		
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI A2.1 interessi, dividendi e altri proventi A2.2 utili/perdite da realizzi A2.3 plus/minusvalenze		
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI A3.1 interessi, dividendi e altri proventi A3.2 utili/perdite da realizzi A3.3 plus/minusvalenze	(286.739) 25.501 (312.240)	256.984 314.102 (57.118)
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI A4.1 di copertura A4.2 non di copertura		
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>(286.739)</b>	<b>256.984</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>283.776</b>	<b>1.590.360</b>
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.210.452	692.945
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(124.255)	1.799.811
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	289.741	(99.811)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(393.440)	(766.803)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(1.698.722)	(35.782)
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>283.776</b>	<b>1.590.360</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>		
C1.	interessi attivi e proventi assimilati		
C2.	incrementi/decrementi di valore		
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>		
D1.	interessi attivi e proventi assimilati		
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>		
E1.	proventi		



E2.	utile/perdita da realizzi			
E3.	plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>			<b>(2.963)</b>	<b>1.847.344</b>

		Relazione al 31/12/2015		Rendiconto esercizio precedente	
<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
	F1.1 Risultati realizzati				
	F1.2 Risultati non realizzati				
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
	F2.1 Risultati realizzati				
	F2.2 Risultati non realizzati				
F3.	LIQUIDITA'				
	F3.1 Risultati realizzati				
	F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>(2.963)</b>		<b>1.847.344</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>(2.963)</b>		<b>1.847.344</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(2.356.028)</b>		<b>(2.115.566)</b>	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(2.112.138)		(1.965.910)	
I2.	Commissioni depositario	(36.202)		(33.765)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(9.000)		(3.600)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.400)		(15.880)	
I5.	Altri oneri di gestione	(193.288)		(96.411)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(306.553)</b>			





L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2.	Altri ricavi	16.051		
L3.	Altri oneri	(322.604)		
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>(2.665.544)</b>	<b>(268.222)</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.	Risparmio di imposta			
M3.	Altre imposte			
<b>PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>(2.665.544)</b>	<b>(268.222)</b>

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia.

Per i commenti relativi alla situazione finanziaria al 31 dicembre 2015 si rimanda al successivo paragrafo 23.2.

#### 22.1.2 Criteri applicati nella determinazione del valore del Fondo

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come indicato nell'art. 6 del Regolamento di gestione, tenendo conto delle valutazioni dell'Esperto Indipendente. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corredo la relazione annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quotate.

Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo per la redazione della relazione annuale e della relazione semestrale, di acquisto o di cessione di beni in conflitto di interessi, la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di investimento deve essere compiuta da parte dell'Esperto Indipendente.

La SGR deve inoltre richiedere all'Esperto Indipendente un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo.

L'intervento dell'Esperto Indipendente è volto a garantire l'oggettività e l'indipendenza della valutazione dei beni immobili, resa particolarmente delicata sia per l'assenza di parametri oggettivi di riferimento per la determinazione del loro valore (non trattandosi di beni quotati in mercati regolamentati) sia per l'elevato contenuto specialistico di tali valutazioni.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è responsabile dell'affidamento degli incarichi agli esperti indipendenti. Per l'assegnazione di ciascun incarico, la SGR provvede a valutare le competenze e l'esperienza professionale dei soggetti coinvolti, anche in considerazione delle caratteristiche del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo cui l'incarico di valutazione si riferisce, l'eventuale sussistenza di cause di incompatibilità ovvero di situazioni che possano compromettere l'indipendenza del soggetto cui si intende conferire l'incarico e i costi connessi alla prestazione dell'incarico.

La SGR può, inoltre, richiedere all'Esperto Indipendente in occasione di operazioni di investimento particolarmente complesse di produrre la valutazione di mercato dell'immobile e, se opportuno, di redigere apposita *due diligence*.



L'Esperto Indipendente produce una relazione di stima del valore dei cespiti, la quale deve riportare, tra l'altro, le informazioni previste dalle linee guida dell'Associazione di categoria, la descrizione della metodologia di valutazione utilizzata e segnalare l'eventuale presenza di situazioni di conflitto di interesse. La relazione di stima è sottoposta a verifica e controllo da parte delle funzioni rilevanti della SGR e discussa dal Consiglio di Amministrazione della stessa. Il Consiglio di Amministrazione della SGR qualora intenda discostarsi dalle stime fornite dall'Esperto Indipendente ne comunica le ragioni all'Esperto medesimo. Un estratto della relazione di stima è disponibile per i sottoscrittori all'indirizzo internet [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com), all'interno della sezione dedicata al Fondo.

Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio agli artt. 6 e 22 del Regolamento di Gestione.

## 22.2 Informazioni finanziarie *proforma* del Fondo

Non applicabile.

## 22.3 Bilanci

Non applicabile.

## 22.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali del Fondo relative agli esercizi passati

Non vi sono stati rispetto alle relazioni di gestione del Fondo relative agli esercizi 2014 e 2015 ed alla relazione semestrale al 30 giugno 2016, rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione. Non sono presenti nel Prospetto informazioni finanziarie del Fondo sottoposte all'attenzione della Società di Revisione diverse da quelle segnalate nei precedenti paragrafi. All'interno del Prospetto non sono riportate informazioni di carattere finanziario relative al Fondo che non siano state sottoposte a revisione, ad eccezione dei dati al 30 giugno 2015.

## 22.5 Data delle ultime informazioni finanziarie del Fondo sottoposte a revisione

Le ultime informazioni finanziarie del Fondo sottoposte a revisione sono quelle contenute nella relazione relativa al semestre concluso in data 30 giugno 2016.

## 22.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie del Fondo

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015	
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>14.387.446</b>	<b>10,05%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>
	<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>2.082.758</b>	<b>1,46%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
A1.	Partecipazioni di controllo	2.082.758	1,46%	0	0,00%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.				
	<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>12.304.688</b>	<b>8,59%</b>	<b>80.721.436</b>	<b>56,55%</b>
A6.	Titoli di capitale				



A7.	Titoli di debito	0	0,00%	31.999.372	22,42%
A8.	Parti di O.I.C.R.	12.304.688	8,59%	48.722.064	34,13%
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>					
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>114.600.000</b>	<b>80,02%</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,50%</b>
B1.	Immobili dati in locazione	114.600.000	80,02%	56.400.000	39,50%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili				
B4.	Diritti reali immobiliari				
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2.	Altri				
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	A vista				
D2.	Altri				
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>7.570.923</b>	<b>5,29%</b>	<b>2.837.970</b>	<b>1,99%</b>
F1.	Liquidità disponibile	7.570.923	5,29%	2.837.970	1,99%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>6.657.780</b>	<b>4,65%</b>	<b>2.793.346</b>	<b>1,96%</b>
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	23.256	0,02%	32.533	0,02%
G3.	Risparmio di imposta			2.411.054	1,69%
G4.	Altre	6.634.524	4,63%	349.759	0,25%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>143.216.149</b>	<b>100%</b>	<b>142.752.752</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		<b>Situazione al 30/06/2016</b>	<b>Situazione al 30/06/2015</b>
<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
H2.	Pronti contro termine passivi e		

H3.	operazioni assimilate Altri		
<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>338.756</b>	<b>373.984</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	17.789	37.315
M2.	Debiti di imposta	23.469	13.800
M3.	Ratei e Risconti passivi	1.841	22.673
M4.	Altre	295.657	300.196
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>338.756</b>	<b>373.984</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>142.877.393</b>	<b>142.378.768</b>
<b>Numero Quote in circolazione</b>		<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
<b>Valore unitario delle Quote</b>		<b>2.474,239</b>	<b>2.465,604</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota</b>		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

### SITUAZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015	
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>			<b>517.314</b>	
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>		<b>(582.116)</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI	(17.242)			
	A1.1 dividendi ed altri proventi				
	A1.2 utili/perdite da realizzi				
	A1.3 plus/minusvalenze	(17.242)			
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A2.2 utili/perdite da realizzi				
	A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>					
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	(564.874)		517.314	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A3.2 utili/perdite da realizzi	(418.853)		16.992	
	A3.3 plus/minusvalenze	(146.021)		500.322	
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>					

A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
	A4.1 di copertura			
	A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>			<b>(582.116)</b>	<b>517.314</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>4.228.537</b>		
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.685.190	<b>(980.577)</b>	878.788
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	3.402.824		99.870
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(679.908)		(1.911.084)
B5.	AMMORTAMENTI			
B6.	IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(1.179.569)		(48.151)
<b>Risultato gestione beni immobili</b>			<b>4.228.537</b>	<b>(980.577)</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>			
C1.	interessi attivi e proventi assimilati			
C2.	incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>			
D1.	interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>			
E1.	proventi			
E2.	utile/perdita da realizzi			
E3.	plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>			<b>3.646.421</b>	<b>(463.263)</b>
<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA			
	F1.1 Risultati realizzati			
	F1.2 Risultati non realizzati			
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
	F2.1 Risultati realizzati			
	F2.2 Risultati non realizzati			
F3.	LIQUIDITA'			
	F3.1 Risultati realizzati			
	F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>3.646.421</b>	<b>(463.263)</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
	H1.1 su finanziamenti ipotecari			
	H1.2 su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			



Risultato netto della gestione caratteristica			3.646.421		(463.263)
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(1.219.407)</b>		<b>(1.210.530)</b>	
	I1. Provvigioni di gestione sgr	(1.037.334)		(1.057.534)	
	I2. Commissioni depositario	(17.789)		(18.126)	
	I3. Oneri per esperti indipendenti	(6.600)		(3.000)	
	I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	10.350)		(3.600)	
	I5. Altri oneri di gestione	(147.334)		(128.270)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(980.855)</b>		<b>(44.217)</b>	
	L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
	L2. Altri ricavi	9.042			
	L3. Altri oneri	(989.897)		(44.217)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>1.446.159</b>		<b>(1.718.010)</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
	M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
	M2. Risparmio di Imposta				
	M3. Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>1.446.159</b>		<b>(1.718.010)</b>

## 22.7 Politica dei proventi

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. È prevista la distribuzione dei proventi con cadenza annuale, in proporzione alle quote possedute. È facoltà della SGR distribuire i proventi anche con cadenza infrannuale.

I proventi della gestione del Fondo sono costituiti dagli utili - al netto delle imposte anche future, e al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate sui beni costituenti l'Investimento Tipico - generati annualmente, risultanti dalla relazione annuale del Fondo ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione.

La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra i criteri adottati nella Relazione annuale di Gestione del Fondo, con l'obiettivo - che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR - di pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico) agli aventi diritto ai Proventi un importo pari al 3% dell'importo pari al valore nominale complessivo delle quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali *pro-quota* a fronte di disinvestimenti effettuati in precedenza). La Società di Gestione stabilisce altresì se, ai fini del conseguimento dell'obiettivo di cui al periodo precedente (i) ricomprendere nei proventi da distribuire anche i proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e (ii) integrare la distribuzione dei proventi con rimborsi parziali *pro-quota* a fronte di disinvestimenti; in tale ultimo caso ne viene data apposita evidenza nel Relazione annuale di Gestione del Fondo.

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto ai proventi entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del Relazione annuale di Gestione del Fondo - comunque non prima del 15 marzo e, una volta ottenuta l'ammissione delle quote alla negoziazione, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A. - secondo le istruzioni ricevute dalla SGR in occasione della sottoscrizione



delle quote ovvero pervenute le successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima di ogni scadenza. L'avviso del pagamento dei proventi viene comunicato ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione. I proventi non riscossi entro 30 (trenta) giorni dalla data della distribuzione sono depositati in un conto aperto presso il depositario e intestato alla Società di Gestione con l'indicazione che trattasi di proventi destinati alla distribuzione e, ove possibile, con rubriche nominative degli aventi diritto ai proventi. Tali somme non sono produttive di interessi a favore degli aventi diritto ai proventi. Il diritto alla percezione dei proventi non riscossi si prescrive a termini di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data in cui sia sorto il diritto alla riscossione. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la prescrizione opera a favore della Società di Gestione.

Dall'avvio del Fondo non sono stati distribuiti proventi ai partecipanti.

## **22.8 Procedimenti giudiziari e arbitrati**

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, per quanto di conoscenza della SGR, non risultano procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrati che possano avere rilevanti ripercussioni sulla situazione finanziaria del Fondo.

## **22.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale del Fondo**

Con riferimento al periodo intercorrente tra la data di redazione del più recente documento contabile e quella di redazione del presente Prospetto, non sono intervenuti eventi rilevanti da segnalare ad eccezione di quanto rappresentato al precedente paragrafo 16.7 del presente Documento di Registrazione cui si rinvia.

## **23 RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA DEL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 9.1, 9.2.1, 9.2.3.)*

### **23.1 Situazione finanziaria**

Al 30 giugno 2016 il Fondo ha liquidità disponibile pari ad Euro 7.570.923, mentre i titoli in portafoglio presentano una valorizzazione pari a complessivi Euro 12.304.688, interamente costituiti da quote di O.I.C.R. (Euro 83.714.184 al 31 dicembre 2015). Il valore della partecipazione nella società TMall RE S.r.l. ammonta ad Euro 2.082.758.

Il Fondo non presenta indebitamento finanziario.

### **23.2 Gestione operativa**

#### **23.2.1 Descrizione del patrimonio immobiliare del Fondo**

Successivamente all'investimento effettuato nel corso del 2014 relativo al complesso immobiliare sito in Bologna, Via Toschi e Via Musei, nel corso dell'esercizio 2015 la SGR ha proseguito nelle attività di valorizzazione e gestione dello stesso.

Sempre nel corso dell'anno 2015, ed in coerenza con le strategie del *business plan* la SGR ha proceduto all'acquisizione di due ulteriori immobili siti rispettivamente a Roma, Via Sicilia 194 (l' "Immobile di Via Sicilia") e Bologna, Via Clavature 15 (l' "Immobile di Via Clavature").



Gli immobili, costituiti rispettivamente da una porzione immobiliare e da un edificio cielo terra, sono come di seguito descritti:

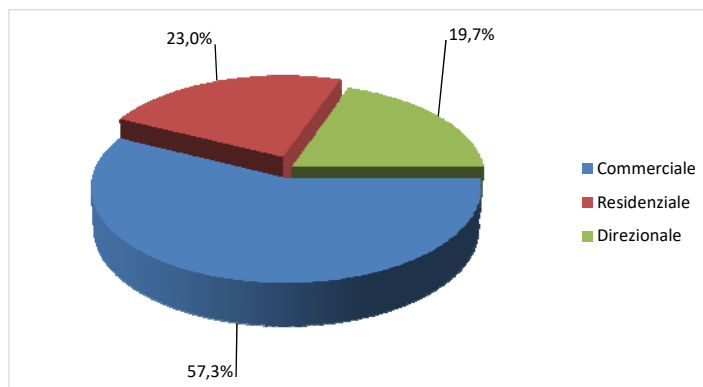
- **Immobile di Via Sicilia**, situato nei pressi di Villa Borghese e a ridosso di Piazza Fiume, è composto da sette piani fuori terra, con destinazione d'uso uffici per circa complessivi 2.600 mq lordi. Il fabbricato presenta accesso principale direttamente da Via Sicilia 194, dal quale è anche possibile accedere ad un'area cortilizia comune, connessa ai locali dei piani primo seminterrato e secondo interrato. L'immobile è per la sua interezza locato all'Agenzia del Demanio e in utilizzo alla DIA (Direzione Investigativa Antimafia). Il prezzo di acquisizione è stato pari ad Euro 11 milioni, per una redditività lorda di circa il 6%.
- **Immobile di Via Clavature**, situato a ridosso degli immobili di Via de' Toschi e Via de' Musei, si sviluppa su un piano interrato e sette piani fuori terra, con destinazione d'uso commerciale per circa complessivi 1.041 mq lordi. L'immobile è allo stato interamente locato alla Clavature 15 S.r.l., società controllata dal soggetto venditore. Il prezzo di acquisizione è stato pari ad Euro 6 milioni, per una redditività lorda di circa il 6%.

Il valore complessivo delle operazioni, entrambe di tipo "core", ammonta quindi ad Euro 17 milioni.

Nel mese di ottobre 2015 è stata effettuata la vendita di un'unità immobiliare dell'immobile di Bologna, Via Toschi, ad un prezzo di Euro 190 mila.

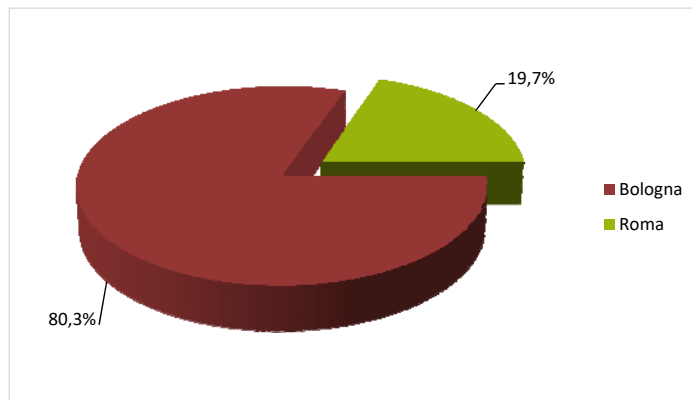
La ripartizione del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2015 per destinazione d'uso e per localizzazione geografica risultano dai seguenti grafici.

#### DESTINAZIONE D'USO



#### LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA





Nel secondo semestre del 2015, il Fondo ha iniziato le trattative per l'acquisizione di due immobili, ovvero due outlet ubicati all'interno di una area commerciale nota come "The Mall", sita in Leccio, Reggello (FI), Via Europa 8 e delle relative licenze commerciali.

Ai fini della strutturazione dell'operazione, il Fondo ha costituito *una newco* (interamente partecipata dal FIA) la TMall RE S.r.l., con la quale ha sottoscritto un contratto di locazione a canoni di mercato. La compravendita degli outlet "Mall RE Invest" e "The Castle" e dei relativi rami di azienda ai fini dell'acquisizione delle licenze commerciali è stata finalizzata in data 3 febbraio 2016, previa delibera di approvazione del Consiglio di Amministrazione di Torre del 22 gennaio 2016.

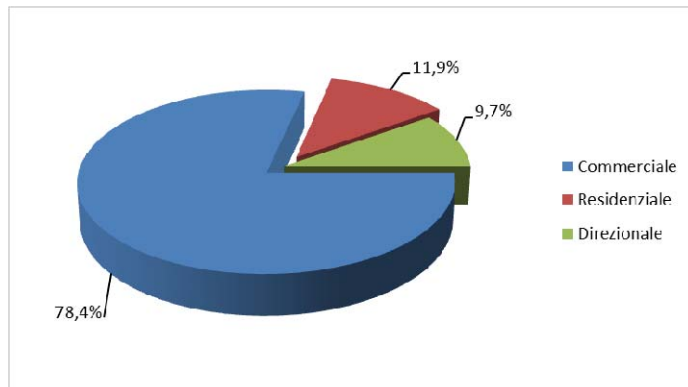
Il prezzo complessivo degli Outlet Mall RE Invest/The Castle è stato pari ad Euro 56.000.000, oltre imposte, ed è composto dalle seguenti voci:

- a) Euro 35.000.000 relativi al complesso immobiliare "The Mall" e al ramo d'azienda ivi esercitato, che include la relativa autorizzazione commerciale;
- b) Euro 21.000.000 relativi al complesso immobiliare "The Castle" e al ramo d'azienda ivi esercitato, che include la relativa autorizzazione commerciale.

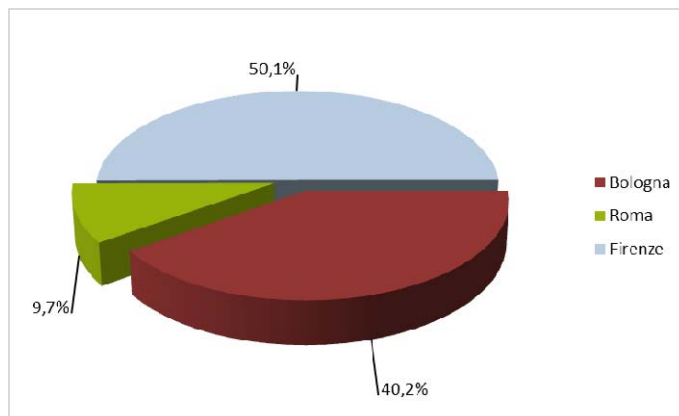
L'investimento prevede un *entry yield* pari al 6,33% sul canone minimo garantito, che ammonta ad Euro 3.579.000.

A seguito dell'investimento sopra descritto, l'*asset allocation* per destinazione d'uso e geografica è mutata significativamente rispetto a quella al 31 dicembre 2015. Di seguito i grafici aggiornati al 30 giugno 2016.

#### DESTINAZIONE D'USO



### LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA



I successivi investimenti del Fondo saranno focalizzati esclusivamente su Roma e Milano, come previsto all'avvio del FIA.

Il NAV è passato da Euro 141.431.234 al 31 dicembre 2015 ad Euro 142.877.393 al 30 giugno 2016; l'incremento, pari ad Euro 1.446.159, è dovuto all'utile del periodo determinato dalla differenza tra il risultato negativo della gestione degli strumenti finanziari compresa la partecipazione nella società TMall RE S.r.l. per Euro 582.116, il risultato positivo della gestione dei beni immobili, pari ad Euro 4.228.537, dagli oneri di gestione del periodo per complessivi Euro 1.219.407 e la differenza negativa tra gli altri ricavi ed oneri pari ad Euro 980.855.

Il risultato della gestione immobiliare al 30 giugno 2016 è la risultante tra canoni e altri proventi immobiliari per Euro 2.685.190, plusvalenze nette da valutazione per Euro 3.402.824, ed oneri immobiliari e imposte per complessivi Euro 1.859.477.

Al 30 giugno 2016, il patrimonio immobiliare ammonta ad Euro 114.600.000 (Euro 56.400.000 al 31 dicembre 2015), la liquidità disponibile ad Euro 7.570.923, mentre i titoli in portafoglio presentano una valorizzazione al 30 giugno 2016 pari a complessivi Euro 12.304.688, interamente costituiti da quote di O.I.C.R. (Euro 83.714.184 al 31 dicembre 2015). Il valore della partecipazione nella società TMall RE S.r.l. ammonta ad Euro 2.082.758.



Il Fondo non presenta indebitamento finanziario.

Dalla sua costituzione e fino al 30 giugno 2016, data di riferimento dell'ultima relazione contabile disponibile, il Fondo ha effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari.

23.2.1.1. In data 30 luglio 2014 è stata finalizzata l'acquisizione di due immobili siti in Bologna, per un totale di euro 41.000.000,00 (quarantunomilioni/00), al netto IVA. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2015 era pari ad euro 39.200.000 (trentanovemilioniduecentomila/00). Nel corso degli esercizi 2014 e 2015, si è proceduto alla vendita frazionata di una unità immobiliare a destinazione residenziale e sono state accettate ulteriori due proposte irrevocabili d'acquisto. Alla data del presente documento di registrazione sono state accettate complessivamente dieci proposte irrevocabili di acquisto. L'ammontare complessivo delle compravendite effettuate è pari ad Euro 190.000,00. Alla data di pubblicazione del presente Prospetto proseguono tali attività di promozione e commercializzazione.

Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

<b>Bologna, Via de' Musei (Immobile Musei) – Palazzo Salimbeni</b>	
<b>Ubicazione</b>	Bologna, Via de' Musei, foglio 202, particella 1
<b>Caratteristiche</b>	Fabbricato cielo – terra di particolare pregio architettonico e di nobili origini, a pianta quadrata attraversato da una galleria commerciale. I prospetti del complesso sono tutti in mattoni faccia vista e presentano diversi elementi decorativi.
<b>Data di costruzione</b>	1926 – 1928 ristrutturazione di antico nucleo medioevale
<b>Superficie lorda</b>	4.600 mq
<b>Destinazione d'uso</b>	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini.
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d'uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 19.200.000,00 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione - 30 luglio 2014
<b>Controparte venditrice</b>	Ciosso S.r.l.
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: 0 2015: € 485,00
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata dei singoli contratti è stabilita come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 contratto in 6 anni e 1 un mese rinnovabile per ulteriori 6 anni e 1 un mese;</li> <li>- 2 contratti in 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni;</li> <li>- 2 contratti in 7 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni;</li> <li>- 1 contratto in 7 anni rinnovabile per ulteriori 7 anni;</li> <li>- 1 contratto in 8 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni;</li> <li>- 1 contratto in 9 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni.</li> </ul>



<b>Conduttore</b>	Multitenant
<b>Importo canoni di locazione su base annua</b>	€ 815.485,00
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	Scadenze comprese tra il 2017 ed il 2022 - 1,98% nel 2017; - 19,74% nel 2018; - 12,76% nel 2020; - 43,30% nel 2021; - 22,22% nel 2022.
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	Tra 75% ed il 100% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

In merito alla porzione commerciale a reddito, sono state effettuate attività di ottimizzazione contrattuale quali, a titolo esemplificativo, concessioni di sconti a fronte di allungamenti della durata dei contratti e/o eliminazione di clausole di *break-option*.

<b>Bologna, Via Toschi (Immobile Toschi) – Palazzo Mainetti Sanmarchi</b>	
<b>Ubicazione</b>	Bologna, Via Toschi, foglio 202, particella 5
<b>Caratteristiche</b>	Fabbricato cielo – terra di particolare pregio architettonico e di nobili origini, a forma rettangolare attraversato da un portico passante che collega via Marchesana e via de’ Toschi. I prospetti del complesso sono tutti in mattoni faccia vista e presentano diversi elementi decorativi.
<b>Data di costruzione</b>	1926 – 1928 ristrutturazione di antico nucleo medioevale
<b>Superficie lorda</b>	7.194 mq
<b>Destinazione d’uso</b>	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini.
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d’uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 21.800.000,00 oltre IVA ed oneri connessi all’acquisizione - 30 luglio 2014
<b>Controparte venditrice</b>	Ciosso S.r.l.
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: 0 2015: € 221.236,00
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata dei singoli contratti è stabilita come segue: - 2 contratti in 6 anni e 1 un mese rinnovabile di ulteriori 6 anni e 1 un mese;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 contratti in 6 anni rinnovabile di ulteriori 6 anni;</li> <li>- 8 contratti in 7 anni rinnovabile di ulteriori 6 anni.</li> </ul>
<b>Conduttore</b>	Multitenant
<b>Importo canoni di locazione su base annua</b>	€ 874.546,00
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	Scadenze comprese tra il 2016 e il 2022: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,69% nel 2016;</li> <li>- 5,75% nel 2017;</li> <li>- 22,04% nel 2018;</li> <li>- 15,75% nel 2020;</li> <li>- 27,20% nel 2021;</li> <li>- 13,57% nel 2022.</li> </ul>
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	Tra 75% ed il 100% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

23.2.1.2. In data 8 maggio 2015 è stata finalizzata l'acquisizione di un immobile sito in Roma, per un totale di Euro 11.000.000,00 (undicimilioni/00), al netto IVA. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 11.100.000 (undicimilioncentomila/00).

Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

<b>Roma, Via Sicilia n. 194</b>	
<b>Ubicazione</b>	Roma, Via Sicilia, foglio 473, particella 20
<b>Caratteristiche</b>	La porzione immobiliare risulta composta da sette piani fuori terra, di cui piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto con destinazione d'uso uffici. Il fabbricato presenta accesso principale direttamente da Via Sicilia 194 su locale commerciale a piano terra, è presente, inoltre, un'area cortile comune da cui è possibile accedere ai locali dei piani primo seminterrato e secondo interrato.
<b>Data di costruzione</b>	1960
<b>Superficie lorda</b>	2.576 mq
<b>Destinazione d'uso</b>	Uffici
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d'uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 11.000.000,00 – 8 maggio 2015
<b>Controparte venditrice</b>	PANAM S.r.l. con socio unico
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: €0,00 2015: €0,00



<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata del contratto è stabilita in 9 anni rinnovabile di ulteriori 9 anni
<b>Conduttore</b>	Agenzia del Demanio – in utilizzo alla DIA (Direzione Investigativa Antimafia)
<b>Importo canoni di locazione su base annua</b>	€ 658.573,16 oltre IVA
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	22/12/2022
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	75% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

23.2.1.3. In data 26 giugno 2015 è stata finalizzata l'acquisizione di un immobile sito in Bologna, per un totale di Euro 6.000.000,00 (seimilioni/00), al netto IVA. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 6.100.000 (seimilioncentomila/00).

Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

<b>Bologna, Via Clavature 15</b>	
<b>Ubicazione</b>	Bologna, Via de' Musei, foglio 202, particelle 1 e 5
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile si sviluppa su un piano interrato e sette piani fuori terra, di cui un piano ammezzato costituito da un ballatoio di altezza ridotta, un quarto piano/sottotetto utilizzato come magazzino e un quinto piano/altana utilizzato come vano tecnico.
<b>Data di costruzione</b>	1926 – 1928 ristrutturazione di antico nucleo medioevale
<b>Superficie lorda</b>	1.041 mq
<b>Destinazione d'uso</b>	Commerciale
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d'uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 6.000.000,00 – 26 giugno 2015
<b>Controparte venditrice</b>	Ratti S.r.l.
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: €0,00 2015: €0,00
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata del contratto è stabilita in 9 anni rinnovabile di ulteriori 9 anni
<b>Conduttore</b>	Licia S.r.l.
<b>Importo canoni di</b>	€ 360.000,00 oltre IVA



<b>locazione su base annua</b>	
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	26/06/2021
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	75% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

Alla Data del Prospetto sono in corso i lavori di ristrutturazione di spazi interni, interamente a carico del conduttore.

- 23.2.1.4. Nel secondo semestre del 2015, il Fondo ha iniziato le trattative per l'acquisizione di due immobili, ovvero due outlet ubicati all'interno di una area commerciale nota come "The Mall", sita in Leccio, Reggello (FI), Via Europa 8 e delle relative licenze commerciali. Ai fini della strutturazione dell'operazione, il Fondo ha costituito *una newco* (interamente partecipata dal FIA) la TMall RE S.r.l, con la quale ha sottoscritto un contratto di locazione a canoni di mercato. La compravendita degli outlet "Mall RE Invest" e "The Castle" e dei relativi rami di azienda ai fini dell'acquisizione delle licenze commerciali è stata finalizzata in data 3 febbraio 2016, previa delibera di approvazione del Consiglio di Amministrazione di Torre del 22 gennaio 2016. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 23, paragrafo 23.2.2. del presente Documento di Registrazione.

Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

<b>Outlet "Mall RE Invest"</b>	
<b>Ubicazione</b>	Reggello (FI), località Leccio, via Europa angolo via Aretina, foglio 43, particella 570
<b>Caratteristiche</b>	Complesso immobiliare comprensivo di n.6 edifici costituiti da un piano seminterrato comune e da due piani fuori terra relativi a ciascun singolo edificio. Nel perimetro rientrano, inoltre, percorsi pedonali ed aree verdi comuni agli edifici.
<b>Data di costruzione</b>	2015
<b>Superficie lorda</b>	2.630 mq
<b>Destinazione d'uso</b>	Destinazione commerciale e terziaria
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d'uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 34.146.740,00 - 3 febbraio 2016
<b>Controparte venditrice</b>	MALL RE INVEST S.R.L.
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: €0,00 2015: €0,00
<b>Tasso di occupazione</b>	100%



<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata dei singoli contratti è stabilita come segue: - 1 contratto in 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni; - 8 contratti in 10 anni rinnovabili per ulteriori 10 anni.
<b>Conduttore</b>	Multitenant
<b>Importo canoni di locazione su base annua</b>	€2.200.000,00 (canone minimo garantito) <sup>1</sup>
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	Scadenze comprese tra il 2021 e 2025: - 9,77% nel 2021; - 90,23% nel 2025.
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	100% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

<b>Outlet "The Castle"</b>	
<b>Ubicazione</b>	Reggello (FI), località Leccio, via Aretina, foglio 43, particella 513
<b>Caratteristiche</b>	Centro commerciale in media struttura sviluppantesi su due piani interrati e su due corpi di fabbrica in elevazione (composti da un piano terreno, prima e secondo) con annessa area scoperta circostante.
<b>Data di costruzione</b>	2015
<b>Superficie lorda</b>	3.219 mq
<b>Destinazione d'uso</b>	Destinazione commerciale e terziaria
<b>Stato giuridico</b>	Piena proprietà
<b>Stato urbanistico</b>	Conforme alla destinazione d'uso
<b>Costo e data di acquisto</b>	€ 20.610.260,00 - 3 febbraio 2016
<b>Controparte venditrice</b>	THE CASTLE S.R.L.
<b>Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 2 anni</b>	2014: €0,00 2015: €0,00
<b>Tasso di occupazione</b>	100%
<b>Tipologia dei contratti di locazione</b>	La durata dei singoli contratti è stabilita come segue: - 4 contratti in 6 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni; - 1 contratto di locazione in 10 anni rinnovabile per ulteriori 10 anni;

<sup>1</sup> Tenuto conto che l'outlet è stato concesso in godimento a terzi esercenti, in aggiunta al canone minimo garantito sopra riportato, alla SGR verrà altresì corrisposto un canone variabile calcolato sulla base dell'ammontare degli introiti complessivi rivenienti dalla concessione in godimento registrati nel corso dell'anno solare di riferimento dalla newco (al netto dell'IVA).





	- 1 contratto in 7 anni rinnovabile per ulteriori 6 anni.
<b>Conduttore</b>	Multitenant
<b>Importo canoni di locazione su base annua</b>	€1.379.000,00 (canone minimo garantito) <sup>2</sup>
<b>Scadenza dei contratti di locazione</b>	Scadenze comprese tra il 2021 e 2025: - 46,75% nel 2021; - 2,72% nel 2023; - 50,53% nel 2025.
<b>Incremento % previsto dal contratto</b>	100% ISTAT
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie</b>	0%
<b>Incidenza dello sfitto sulla superficie negli ultimi 2 anni</b>	0%

### 23.2.2 Partecipazioni detenute dal Fondo

Al fine di poter acquisire due *outlet* ubicati all'interno di un'area commerciale nota come "The Mall", sita in Leccio, Reggello (FI), Via Europa 8, il Fondo, in data 27 gennaio 2016, ha costituito una *newco*, la TMall RE S.r.l., interamente partecipata dal Fondo stesso. La società ha per oggetto lo svolgimento, *inter alia*, delle seguenti attività: acquisto, vendita, locazione e affitto, di immobili con destinazione commerciale; acquisto, vendita, locazione e gestione di aziende commerciali e di strutture ricettive, ricreative di intrattenimento, attività di ristorazione; gestione, locazione non finanziaria di aziende o di rami di aziende commerciali e di negozi, anche alimentari, sia in forma diretta che in forma indiretta, per tramite di contratti; attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili e/o diritti reali immobiliari. La compravendita degli *outlet* "The Mall" e "The Castle" e dei relativi rami d'azienda ai fini dell'acquisizione delle licenze commerciali è stata finalizzata in data 3 febbraio 2016, previa delibera di approvazione del consiglio di amministrazione di Torre del 22 gennaio 2016. Tra la *newco* ed il Fondo è stato stipulato un contratto di locazione a canoni di mercato. Il prezzo complessivo dei citati *outlet* è complessivamente pari ad Euro 56.000.000,00 oltre imposte, ed è composto dalle seguenti voci:

- Euro 35.000.000,00 relativi al complesso immobiliare "The Mall" e al ramo d'azienda ivi esercitato, che include la relativa autorizzazione commerciale;
- Euro 21.000.000,00 relativi al complesso immobiliare "The Castle" e al ramo d'azienda ivi esercitato, che include la relativa autorizzazione commerciale.

L'investimento prevede un *entry yield* pari al 6,33% sul canone minimo garantito, che ammonta ad Euro 3.579.000. All'intermediario dell'operazione è stata corrisposta una *fee* pari allo 0,6% del prezzo di acquisto finale.

Al 30 giugno 2016 la TMall RE S.r.l. rimane interamente partecipata dal Fondo. Il valore della partecipazione nella società TMall RE S.r.l. ammonta ad Euro 2.082.758.

<sup>2</sup> Tenuto conto che l'*outlet* è stato concesso in godimento a terzi esercenti, in aggiunta al canone minimo garantito sopra riportato, alla SGR verrà altresì corrisposto un canone variabile calcolato sulla base dell'ammontare degli introiti complessivi rivenienti dalla concessione in godimento registrati nel corso dell'anno solare di riferimento dalla *newco* (al netto dell'IVA).



### 23.2.3 Investimenti in OICR

Al 30 giugno 2016 il Fondo detiene titoli in portafoglio pari a complessivi Euro 12.304.688, interamente costituiti da quote di O.I.C.R. (Euro 83.714.184 al 31 dicembre 2015).  
Alla data del 30 giugno 2016 non sono presenti strumenti finanziari non quotati.

#### Elenco analitico degli strumenti finanziari

CODICE ISIN	TITOLO	VALORE COMPLESSIVO	%
LU0229385769	PIONEER FD EC SH TER	6.130.925	4,29%
LU0363630616	ABSOLUTE RETURN CONT	6.173.763	4,30%
	<b>TOTALE STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	<b>12.304.688</b>	<b>8,59%</b>
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>143.216.149</b>	

#### Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente.

PAESE DI RESIDENZA DELL'EMITTENTE				
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: - di Stato - di altri enti pubblici - di banche - di altri				
Titoli di capitale: - con diritto di voto - con voto limitato - altri				
Parti di O.I.C.R. - OICVM - FIA aperti retail - altri (da specificare)		12.304.688		
TOTALI: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività		12.304.688 8,59%		

#### Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione



MERCATO DI QUOTAZIONE				
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Strumenti finanziari quotati		12.304.688		
Titoli in attesa di quotazione				
TOTALI:				
- in valore assoluto		12.304.688		
- in percentuale del totale delle attività		8,59%		

### 23.3 Fattori importanti che hanno avuto ripercussioni sul reddito derivante dall'attività del Fondo

L'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili e/o dei diritti reali di godimento di cui il Fondo sia titolare direttamente o indirettamente.

Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:

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

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

#### Lo scenario italiano

Nel corso del 2015 il mercato immobiliare italiano ha invertito il ciclo negativo degli ultimi anni e chiude con una crescita complessiva del fatturato del 3,7%. Il miglior clima economico e una leggera riduzione della disoccupazione hanno aiutato il *trend* positivo, che comunque si innesca su un generale movimento positivo dei mercati immobiliari a livello globale. Anzi, il mercato è cresciuto meno di quanto avrebbe potuto, a causa della "tiepidezza" degli investitori, sia famiglie che operatori professionali.

Il peso fiscale rimane alto, anche se la cancellazione dell'Imu e della Tasi sulla prima casa a fine anno hanno migliorato le aspettative delle famiglie. Le banche hanno ripreso ad erogare mutui, soprattutto nella seconda parte dell'anno, e questo pone le prospettive per un miglior andamento nel 2016.



Anche le imprese hanno migliorato i propri bilanci e, grazie anche al *Job act*, hanno ripreso ad assumere e questo aiuta sia il mercato residenziale che quello degli uffici. L'Italia resta nel mirino degli investitori immobiliari mondiali e gli acquisti realizzati (direttamente o tramite FIA) sono a livelli pre-crisi.

Le principali società del *real estate* si sono riposizionate nel corso dell'anno, sia verso la Borsa (con le Siiq) che con profondi cambiamenti organizzativi e societari. Nel complesso si sono rafforzate per affrontare le sfide dei prossimi anni.

Profonde innovazioni anche in sede di prodotto, soprattutto nei comparti non residenziali, dagli uffici al commerciale. La ripresa sta premiando l'innovazione di prodotto e di servizio e si amplia sempre più il divario tra vecchio e nuovo, con ampia preferenza verso il secondo.

#### FATTURATO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO (Mln Euro)

SETTORE IMMOBILIARE	FATTURATO 2014	FATTURATO 2015	Var. % 2015/2014
Residenziale	81.000	84.000	3,7
Alberghiero	1.900	2.100	10,5
Terziario/Uffici	6.000	6.200	3,3
Industriale	4.050	4.200	3,7
di cui produttivo/artigianale	100	150	50,0
di cui logistica	3.950	4.050	2,5
Commerciale	7.950	8.150	2,5
di cui Grande distribuzione organizzata	5.700	5.800	1,8
di cui <i>retail</i>	2.250	2.350	4,4
<b>Totale fatturato</b>	<b>100.900</b>	<b>104.650</b>	<b>3,7</b>
Seconde case turistiche	3.100	3.200	3,2
Box/posti auto	4.100	4.250	3,7
<b>Fatturato lordo</b>	<b>108.100</b>	<b>112.100</b>	<b>3,7</b>

#### Il mercato residenziale



Il numero di compravendite è salito, come previsto, e si attesta a fine anno sulle 448 mila, con un incremento dell'8% rispetto all'anno precedente. E' un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale, nonostante l'incremento della tassazione negli ultimi anni. Ma l'effetto congiunto della riduzione dell'Imu sulla prima casa e dell'incremento dei mutui erogati sta dando fiducia alla domanda potenziale, che pure è cresciuta negli ultimi anni fino a quasi un milione di famiglie.

La leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, sta rilanciando il mercato della casa anche in questa fascia di età che negli ultimi anni si era orientata verso la locazione. I prezzi reali degli alloggi sono calati di circa il venti per cento (con punte del 25%) durante la crisi e quindi i prezzi medi, escluse le zone di maggior pregio urbane, sono diventati accessibili a settori sempre più ampi di popolazione.

La ripresa del 2015 si è concentrata soprattutto nelle grandi città, anche al sud, dove più forte è la pressione abitativa. Ma è destinata ad ampliarsi al resto del Paese nel corso del prossimo anno.

Le quotazioni medie delle abitazioni hanno mostrato ancora una lieve flessione (meno 0,6%) nel corso dell'anno. Ma nelle zone più richieste come i centri storici o le aree residenziali più pregiate, ci sono stati incrementi anche del 4/5% rispetto all'anno precedente.

Si rafforza anche la domanda per la locazione, soprattutto di piccoli alloggi, nelle grandi città. I canoni sono in lieve calo.

### **Il mercato terziario-uffici**

Chiude con il segno positivo, dopo un lungo periodo negativo, il mercato degli uffici in Italia. Il fatturato è cresciuto del 3,3%, con una forte presenza degli investitori internazionali che scelgono questo comparto (insieme al commerciale). Anche i FIA italiani hanno movimentato il mercato, come molti privati che cercano negli uffici quei rendimenti che non si trovano più nei prodotti finanziari a basso rischio.

La ripresa non è stata omogenea, ma ha riguardato quasi esclusivamente alcune città: Milano soprattutto, poi Roma, Torino e Bologna. In modo marginale i capoluoghi di medie dimensioni e per nulla i piccoli centri.

La domanda è prevalentemente di spostamento dalla classe di edifici B a quella A, sia per ottimizzare gli spazi per gli addetti che per risparmi gestionali. Il nuovo prodotto è stato il più apprezzato in queste città, anche perché spesso realizzato sulla base delle specifiche richieste della domanda.

Aumenta la sfitto (*vacancy*) degli uffici di classe B e C ovunque e in molte città (anche le principali) si aprono i problemi, ma anche le opportunità per interventi di recupero o di cambio di destinazione d'uso. Sono tornati attivi sul mercato, dopo anni, anche gli sviluppatori, con una componente importante del settore pubblico.

Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale (meno 0,8%), ma stabili nelle zone di maggior pregio (*top location*) e in rialzo nei distretti finanziari (*business district*). Le prospettive sono positive per il 2016.

### **Il mercato degli immobili commerciali**

Si mantiene positiva la dinamica dei consumi in Italia. In particolare, nel terzo trimestre del 2015, in confronto allo stesso periodo dell'anno precedente, sono aumentati dello 0,9%. È tornato a salire anche l'indice di fiducia di imprese e famiglie.

Il commercio fisso al dettaglio nei primi nove mesi dell'anno ha registrato un incremento dello 0,6%, rispetto al 2014, segnando variazioni positive sia per i prodotti alimentari (più 0,4%) che per quelli non alimentari (più 0,6%).

Il mercato immobiliare commerciale ha continuato a crescere anche nel 2015, sebbene a ritmi più lenti e con specificità diverse rispetto all'anno precedente.



Il settore dei centri commerciali italiano segue le orme di quello europeo, da un lato, con riammodernamento dei centri esistenti e dall'altro, con costruzione di strutture di grandi dimensioni, in grado di unire *shopping* e divertimento. In questo contesto, l'offerta attuale di prodotto idoneo alle richieste degli investitori internazionali risulta molto carente. Infatti, tra i requisiti che il prodotto commerciale deve rispettare affinché possa diventare attraente per l'investimento, al primo posto risultano le dimensioni elevate. Tuttavia, si avverte un leggero aumento nell'interesse per centri di minori dimensioni, laddove collocati in posizioni strategiche e altamente redditizie.

Un interesse crescente si registra anche per il mercato immobiliare commerciale delle principali arterie commerciali (*high street*) nelle maggiori città italiane, dove si registrano investimenti importanti (*core*) o di lunga durata. Tuttavia, si tratta di un mercato, in linea generale, caratterizzato da poche opportunità e domanda elevata.

Il fatturato del settore (valore dei beni scambiati con contratti di vendita o locazione) chiude il 2015 con una cifra complessiva di 8,15 miliardi di euro, registrando una variazione di più 2,5%, rispetto al valore dell'anno precedente. Meno significativo l'incremento del fatturato della grande distribuzione, già molto attiva negli anni precedenti, con un incremento dell'1,8% nello stesso periodo (raggiungendo quota 5,8 miliardi). Più decisa invece risulta la variazione del fatturato per le piccole superfici, più 4,4% (arrivando a quota 2,35 miliardi di euro), dovuto principalmente, sia al rinnovo dei contratti che ad un ricambio (*turnover*) di insegne elevato.

Infine, in relazione alle quotazioni, l'andamento nel secondo semestre rispetto allo stesso periodo del 2014, ha rallentato la discesa, pur restando in campo negativo. Prezzi e canoni in crescita, invece, nelle *high street*.

### I FIA immobiliari in Italia

Nel corso del 2015 il patrimonio netto dei FIA (NAV) cresce di oltre il 10% (10,3) rispetto all'anno precedente, lasciandosi alle spalle la crisi. Il patrimonio immobiliare posseduto direttamente supera i 53 miliardi di euro, confermandosi come il più importante "portafoglio" privato italiano.

I FIA attivi sono saliti a 400, ma va tenuto presente che ci sono stati molti FIA (incapienti o di tipo "familiare") che hanno terminato la propria vita nel corso dell'anno e il fenomeno è destinato a durare ancora un biennio.

Sono stati costituiti FIA con patrimoni pubblici e altri ne arriveranno a breve. Anche gli investitori esteri hanno preferito spesso la formula del FIA immobiliare a quella dell'acquisto diretto o della semplice società di capitali.

Sul fronte normativo e regolamentare il decreto ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015 adottato dal Mef ha introdotto numerose novità per quanto riguarda la gestione dei fondi e con riferimento agli esperti indipendenti. Il tutto per una maggiore efficienza e trasparenza dello strumento.

Le *performance* attese sono in leggero miglioramento rispetto allo scorso anno. E' calata la componente debito sul patrimonio.

Infine, lievi modifiche nella composizione del portafoglio (*asset allocation*), con un incremento degli uffici e un calo dello sviluppo.

DESCRIZIONE	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
FIA operativi <sup>1</sup>	305	312	358	365	385	390	395



NAV <sup>2</sup>	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	47.800
Patrimonio immob. diretto	43.500	46.400	47.300	49.100	50.500	52.100	53.000
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	24.800	28.500	29.700	31.500	30.700	26.000	24.000
Performance (ROE) <sup>4</sup> (val. %)	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	0,5	0,3

1. FIA autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento
2. Valore complessivo netto dei FIA al 31 dicembre di ogni anno
3. Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)
4. ROE dei FIA retail e di un campione di FIA riservati

\* Stima

Fonte: 29ma edizione Rapporto "I fondi immobiliari in Italia e all'estero" - Scenari Immobiliari – novembre 2016.

#### 23.4 Eventuali variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate del Fondo

Non applicabile.

#### 23.5 Politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto o potrebbero avere ripercussioni significative sull'attività del Fondo

Con riferimento ai fattori di natura governativa, economica, monetaria o politica che abbiano avuto ripercussioni significative sull'attività del Fondo, in aggiunta a quanto rappresentato nel precedente paragrafo 23.3, si segnala quanto segue.

In data 9 aprile 2014 è entrato in vigore il d.lgs. 4 marzo 2014, n. 44, con cui sono state modificate le disposizioni del TUF relative alla gestione collettiva del risparmio, al fine di dare recepimento alle disposizioni della Direttiva 2011/61/UE in materia di gestori di fondi di investimento alternativi (in breve "**Direttiva AIFM**"). Tale direttiva - congiuntamente al parallelo Regolamento (UE) n. 231/2013 (il "**Regolamento 231**") - ha infatti definito nuove regole uniformi applicabili a tutti i gestori di fondi di investimento che non rientrano nel campo di applicazione della Direttiva 2009/65/UE sui fondi comuni di investimento armonizzati (c.d. "**Direttiva UCITS**"), prevedendo per gli stessi l'obbligo di conformarsi a specifiche regole di condotta, trasparenza e informativa nonché ai requisiti patrimoniali, organizzativi e di controllo del rischio ivi specificati. Nell'ambito delle attività di recepimento della Direttiva AIFM sono stati modificati i regolamenti attuativi delle rilevanti disposizioni del TUF ed è stata rivisitata la disciplina applicabile ai fondi comuni di investimento non armonizzati ai sensi della Direttiva UCITS, oggi definiti - in linea con la disciplina comunitaria - quali "*Fondi Comuni di Investimento Alternativi*" (c.d. "**FIA**"). In tale contesto, in data 5 marzo 2015, è stato emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il D.M. 5 marzo 2015, n. 30, concernente la "*determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani*". Tale decreto, che ha sostituito il previgente D.M. 24 maggio 1999, n. 228 su analoga materia, ha parzialmente modificato talune delle disposizioni applicabili al Fondo. Per un commento degli ulteriori fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o



politica che potrebbero avere ripercussioni significative sull'attività del Fondo, si rinvia alle informazioni descritte nel precedente paragrafo 4, relativo ai "Fattori di Rischio".

**24 RISORSE FINANZIARIE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 10.4)*

Non applicabile.

**25 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 19)*

Dalla data di propria istituzione, il Fondo non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Nella delibera del Consiglio di amministrazione di Torre del 25 settembre 2013 sono stati posti in essere i presidi per gestire i conflitti di interesse in relazione ai seguenti contratti:

- delega di gestione, avente ad oggetto la liquidità del Fondo con Pioneer (società del Gruppo Unicredit, alla data di sottoscrizione del contratto, socio di Torre) per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 18.1 del Documento di Registrazione;
- convenzione di collocamento e assistenza post vendita con Unicredit S.p.A, attuale socio di Torre.

Tali operazioni, sono state effettuate nel rispetto delle procedure in tema di conflitti di interesse adottate dalla SGR illustrate in maniera sintetica nel paragrafo 17.4.

La Società di Gestione adotta una politica di gestione dei conflitti di interessi con l'obiettivo di evitare che tali conflitti possano comportare un rischio significativo di danno agli interessi del Fondo e dei suoi partecipanti.

Conformemente all'articolo 14 del Regolamento di Gestione, nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti<sup>3</sup> nonché della suddetta politica di gestione la SGR, nella qualità di società di gestione del Fondo, può:

- effettuare operazioni con soci della Società di Gestione o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene;
- acquistare beni e titoli di società finanziate dal gruppo di appartenenza della SGR, negoziare beni con altri fondi o comparti gestiti dalla SGR o da altre società di gestione facenti parte del gruppo della SGR ovvero partecipate da soci della SGR o da soggetti appartenenti al loro gruppo, investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR, da altre società alla stessa legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta nonché concedere in locazione beni del Fondo a società del proprio gruppo di appartenenza o affidare a queste ultime servizi relativi alla gestione delle attività del Fondo.

Il Fondo non riconosce ad amministratori e dipendenti della Società di Gestione alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

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

**26 PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 13)*

Non applicabile.

**27 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI RELATIVE AL FONDO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 21)*

---

<sup>3</sup> L'articolo vigente del Provvedimento di Gestione Collettiva del Risparmio del 19 gennaio 2015 è l'articolo 2, lett. e) della Sezione II, Capitolo III, Titolo V, cui l'articolo 2, primo periodo della Sezione V (FIA chiusi non riservati ad investitori professionali) Capitolo III, Titolo V del medesimo Provvedimento fa riferimento.





## 27.1 Patrimonio del Fondo

Al 30 giugno 2016, data di riferimento dell'ultimo prospetto contabile disponibile, il valore complessivo netto del Fondo era pari ad euro 142.877.393,00 (centoquarantaduemilionioctocetasettantasettemilatrecenonovantatre/00). Il patrimonio del Fondo è suddiviso in 57.746 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00). Il Fondo è stato collocato dall'8 novembre 2013 al 24 gennaio 2014 per un importo complessivo pari ad Euro 144.365.000,00. L'operatività del Fondo ha avuto inizio in data 27 gennaio 2014.

## 27.2 Regolamento di Gestione del Fondo

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento di gestione, che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta ed è in ogni caso reperibile sul sito *internet* [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com) e allegato in appendice al presente Prospetto.

### Scopo del Fondo

Il Fondo è un fondo di investimento alternativo (FIA italiano) il cui scopo, come chiarito nell'articolo 8 del Regolamento di Gestione, è l'investimento in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o parti di altri FIA immobiliari e la gestione professionale del patrimonio del Fondo con l'obiettivo di generare utili derivanti sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo da distribuire nel corso della durata del Fondo ai Partecipanti nonché di ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo.

### Compiti e responsabilità della Società di Gestione

Ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo. Il Consiglio di Amministrazione, conformemente alle previsioni statutarie e nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, può conferire deleghe interne in ordine all'attuazione delle politiche di investimento del Fondo nonché deleghe e/o incarichi a soggetti esterni. Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi o soggetti da questo incaricati esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati. La Società di Gestione può avvalersi del servizio di consulenza prestato da società operanti nel settore della consulenza immobiliare oltre che della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nonché di professionisti e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. La SGR può altresì conferire incarichi, a condizioni di mercato ed anche in esclusiva, per lo svolgimento di servizi tecnici (a titolo esemplificativo attività di *property* e/o *facility management*) o di consulenza a soggetti che cedano beni al Fondo e/o a soggetti a questi correlati.

È facoltà del Consiglio di Amministrazione avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono far parte anche soggetti esterni alla SGR. I pareri espressi dai comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione in ordine alle decisioni assunte nella gestione del Fondo.

### Il Comitato Consultivo

Ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento di Gestione, la SGR si avvale della collaborazione di un comitato, appositamente istituito in relazione al Fondo, che opera con funzioni consultive e di



controllo nei termini previsti dal Regolamento. Il Comitato Consultivo è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti, in base ad una lista di almeno dieci candidati proposti dalla SGR, anche tenuto conto delle candidature eventualmente presentate da Partecipanti che, da soli o congiuntamente, rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle quote in circolazione. I candidati devono avere comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa con l'attività del Fondo. La SGR deve chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:

- (a) qualunque operazione in conflitto di interessi ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti;
- (b) *business plan* a vita intera del Fondo predisposto dalla SGR e sue successive modifiche sostanziali;
- (c) proposte di modifica del Regolamento ai sensi del paragrafo 29.2 del Regolamento di Gestione;
- (d) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2 del Regolamento di Gestione o delibera del Periodo di Grazia ai sensi del paragrafo 2.3 del Regolamento di Gestione.

In aggiunta alle sopramenzionate competenze specifiche, il Consiglio di Amministrazione può chiedere il parere del Comitato Consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente alla gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il Comitato Consultivo può chiedere informazioni alla SGR in relazione alle stesse materie.

Il Consiglio di Amministrazione può discostarsi dal parere espresso dal Comitato Consultivo, comunicando in tal caso le proprie ragioni al Comitato stesso e dandone conto in maniera circostanziata in un'apposita sezione della Relazione annuale di Gestione ovvero della relazione semestrale del Fondo.

#### L'Assemblea dei Partecipanti

Ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento di Gestione, i Partecipanti si riuniscono in un'assemblea per deliberare - nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al Regolamento e delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti - sulle seguenti materie: a) nomina e determinazione (entro un determinato limite) del compenso e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti; b) nomina e determinazione (entro un determinato limite) del compenso dei membri del Comitato Consultivo; c) delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR, dal Consiglio di Amministrazione o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea o, in sua assenza, dal presidente del Comitato Consultivo. L'Assemblea dei Partecipanti deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione la prima volta, entro tre mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Consultivo, nonché successivamente senza indugio quando debba deliberare sulle materie di propria competenza ai sensi del Regolamento. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di almeno il 5% (cinque per cento) delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare. Hanno diritto a partecipare alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno due giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per la singola adunanza dell'Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da comunicare al rappresentante almeno il giorno antecedente a quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non possono delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti. L'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione, eccettuata la fissazione del compenso spettante ai membri del comitato consultivo.



L'Assemblea dei Partecipanti nomina un Presidente che rimane in carica per tre anni, fino all'approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica, e ne determina il compenso. Il Presidente è rieleggibile e, qualora nel corso della propria carica venga a mancare per una qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione deve convocare senza indugio l'Assemblea dei Partecipanti affinché provveda alla sua sostituzione. Laddove non si raggiunga il sopraccitato quorum per l'elezione del Presidente, la presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti è assunta dal Presidente del Comitato Consultivo per la durata di tre anni. Il Presidente constata il diritto di intervento, la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori e la discussione, regolando gli interventi, e le votazioni e proclama l'esito delle stesse. Il Presidente verifica altresì l'esercizio del diritto di voto, accertando l'eventuale presenza di cause sospensive dello stesso. Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Presidente può farsi assistere da un segretario ai fini della verbalizzazione delle riunioni.

#### Certificato cumulativo e regime di dematerializzazione delle Quote

Ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento di Gestione, le Quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e attribuiscono uguali diritti.

Le Quote sono immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e sono in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del TUF e relativi regolamenti attuativi. I Partecipanti possono esercitare i diritti incorporati nelle Quote e disporre delle stesse per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale gli stessi hanno depositato le Quote ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti.

Antecedentemente alla dematerializzazione, le Quote erano immesse in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote; il Certificato Cumulativo era tenuto in deposito gratuito presso il Depositario, con rubriche distinte per singolo Partecipante. Le Quote immesse nel certificato cumulativo possono essere contrassegnate anche con un semplice codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità per il Depositario di accedere alla denominazione del partecipante in caso di emissione di certificato singolo o al momento del rimborso della Quota. Il Regolamento di Gestione non prevede la riapertura delle sottoscrizioni del Fondo.

#### Ammissione alle negoziazioni delle Quote

Ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento di Gestione, la SGR ha richiesto, entro il 31 dicembre 2016, l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul MIV (Mercato telematico degli *Investment Vehicles*) gestito da Borsa Italiana S.p.A..

### 27.2.2 *Informazioni sul rimborso delle quote*

#### 27.2.2.1 Informazioni di carattere generale sul rimborso delle Quote

Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote ai partecipanti avviene alla scadenza del termine di durata del Fondo o del Periodo di Grazia, nell'ambito della procedura di liquidazione di cui all'articolo 32 del Regolamento di Gestione, fatto salvo quanto previsto all'art. 28 del Regolamento di Gestione in materia di rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti e all'articolo 32 del Regolamento di Gestione in tema di liquidazione anticipata del Fondo.

#### 27.2.2.2 Rimborso delle Quote in sede di liquidazione

Conformemente all'articolo 32 del Regolamento di Gestione, la liquidazione del Fondo, può aver luogo, fatti salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti:



a) su iniziativa della Società di Gestione, b) alla scadenza del termine di durata del Fondo ovvero alla scadenza del Periodo di Grazia.

La Società di Gestione può decidere la liquidazione anticipata del Fondo qualora l'assemblea dei partecipanti non abbia individuato la nuova società di gestione del Fondo, nel caso di riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto dell'importo di € 20.000.000,00 (Euro ventimilioni/00) o qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei Partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti.

La procedura di liquidazione del Fondo si compie secondo le seguenti modalità:

i) la Società di Gestione informa la Banca d'Italia almeno cinque giorni prima della data in cui è stata convocata la riunione del Consiglio di Amministrazione che deve decidere in merito alla liquidazione del Fondo, dando successiva comunicazione in merito all'avvenuta delibera ai Partecipanti mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 del Regolamento di Gestione e alla Banca d'Italia;

ii) a decorrere dalla data di delibera di liquidazione del Fondo, la Società di Gestione cessa ogni ulteriore attività di investimento, ferma restando la possibilità di compiere le attività necessarie alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo esistente a tale data (ivi comprese le attività finalizzate alla conclusione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione o ristrutturazione in corso);

iii) a partire dal giorno successivo alla comunicazione resa alla Banca d'Italia e all'avviso reso ai Partecipanti in merito all'avvenuta delibera di liquidazione, la Società di Gestione provvede a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, sotto il controllo del collegio sindacale, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia (alla quale sono comunicate anche le eventuali modifiche successive), realizzando alle migliori condizioni possibili le attività del Fondo. La Società di Gestione ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti anche nel corso della procedura di liquidazione;

iv) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione (di seguito, il "**Rendiconto Finale di Liquidazione**"), attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il Rendiconto della Gestione del Fondo di cui all'articolo 30 del Regolamento di Gestione e indicando il riparto in denaro spettante per ogni Quota al netto della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione (di seguito, la "**Quota Spettante**"), fermo restando che dalla stessa va dedotta l'eventuale Commissione Variabile Finale già addebitata al Fondo;

v) i Partecipanti che, al momento della conclusione delle operazioni di realizzo, siano in possesso di Quote (di seguito, gli "**Aventi Diritto alla Liquidazione**") hanno diritto a percepire la Quota Spettante;

vi) la società di revisione provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito, la "**Relazione di Certificazione**");

vii) il Rendiconto Finale di Liquidazione e la Relazione di Certificazione sono messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione nonché presso la sede del Depositario, con indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;

viii) gli Aventi Diritto alla Liquidazione ottengono il rimborso delle Quote mediante la ricezione della Quota Spettante nella misura prevista dal Rendiconto Finale di Liquidazione entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo;

ix) le somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto derivante dalla liquidazione del Fondo e, ove possibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto alla Liquidazione;

x) la Società di Gestione avvisa i Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3 del Regolamento in merito: (a) alla delibera di liquidazione del Fondo; (b) all'avvenuta redazione del Rendiconto Finale



di Liquidazione; (c) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione; (d) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso finale delle Quote; (e) all'eventuale Periodo di Grazia;

xi) la procedura di liquidazione si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto, nonché dell'ammontare delle eventuali somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione.

Il diritto alla riscossione delle somme derivanti dalla liquidazione finale del Fondo si prescrive a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo.

## **28 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 23)*

La valutazione del patrimonio del Fondo riportata nel presente Prospetto è stata effettuata dalla SGR sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente, Scenari Immobiliari S.r.l., con sede legale in Piazza Francesco Morosini, 00136 Roma e sede operativa in Galleria Passarella 1, 20122 Milano.

Un estratto della relazione di stima realizzata dall'Esperto Indipendente è disponibile per i partecipanti all'indirizzo *internet* all'interno della sezione dedicata al Fondo, con il consenso dell'Esperto Indipendente medesimo.

## **29 DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 24)*

Fatti salvi gli ulteriori adempimenti eventualmente richiesti dalla normativa applicabile, la SGR comunica ai partecipanti le informazioni di seguito indicate, a seconda dei casi, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com):

- i. il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
- ii. la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
- iii. l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
- iv. il ridimensionamento o l'aumento del patrimonio del Fondo;
- v. le operazioni di rimborso parziale di quote a fronte di disinvestimenti;
- vi. la distribuzione dei proventi;
- vii. la messa in liquidazione del Fondo;
- viii. l'avvenuta redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione;
- ix. i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- x. i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale delle Quote;
- xi. l'eventuale Periodo di Grazia e l'eventuale proroga dello stesso;
- xii. convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti;
- xiii. il contenuto di ogni modifica regolamentare.

Ai sensi dell'articolo 31 del Regolamento di Gestione, in conformità alle disposizioni normative *pro tempore* vigenti ed entro 30 (trenta) giorni dalla redazione ovvero dalla disponibilità per la Società di Gestione, quest'ultima mette a disposizione dei Partecipanti, presso la propria sede legale e presso la sede del Depositario nonché sul sito internet della SGR, copia:



a) delle Relazioni di Stima;  
b) degli atti di acquisto ovvero cessione di beni, con indicazione dei soggetti acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza anche per estratto. Nella nota integrativa della Relazione annuale di Gestione e nella nota illustrativa della Relazione Semestrale del Fondo, la Società di Gestione fornisce ai Partecipanti informazioni dettagliate relative agli atti di cui alla precedente lettera (b).

Inoltre, a seguito dell'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato la SGR trasmette alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d'Italia e alla Consob.

Ai sensi della disciplina emanata dalla Consob sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della SGR, il sito Internet della stessa, la sede del Depositario, ivi comprese le eventuali filiali situate nei capoluoghi di Regione, le relazioni di stima dei beni acquistati o venduti da/a soci della SGR, soggetti appartenenti al gruppo di queste ultime o società facenti parte del gruppo rilevante cui la SGR appartiene (soggetti in conflitto di interessi).

Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate con soggetti diversi da quelli in conflitto di interessi, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

La Società di Gestione in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile per le imprese e secondo le medesime modalità, redige: a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni relative alla gestione del Fondo e le operazioni di emissione e rimborso delle Quote; b) entro trenta giorni dalla fine del primo semestre di ciascun esercizio, la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo; c) entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio o del minor periodo in relazione al quale si decide di procedere alla distribuzione dei Proventi, la Relazione annuale di gestione del Fondo. La Relazione Semestrale e la Relazione annuale di gestione sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione e presso la sede del Depositario per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere dal giorno successivo alla data della loro redazione. La Società di Gestione, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto del Fondo, può prorogare di 30 (trenta) giorni il termine per la redazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo e della Relazione Semestrale, esponendo le motivazioni di tale proroga in un'apposita relazione allegata agli stessi.

I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione, anche a domicilio, copia del Rendiconto e della Relazione Semestrale. A tal fine, i Partecipanti possono inviare apposita richiesta presso la sede della Società di Gestione.

Il Regolamento di Gestione è allegato in appendice al presente Prospetto.

Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti.

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

Torre SGR S.p.A.

via M. Carucci n. 131, 00143 - Roma

Telefono: (+39) 06 47972353

Fax: (+39) 06 47972345

Indirizzo pec: [torresgr@cert.torresgr.com](mailto:torresgr@cert.torresgr.com)

Le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono altresì disponibili sul sito:

[www.torresgr.com](http://www.torresgr.com).



**30** **INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI DETENUTE DAL FONDO**  
*(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 25)*

Il Fondo detiene partecipazioni finalizzate esclusivamente alla realizzazione dei relativi obiettivi di investimento, così come definiti nel Regolamento di Gestione. Per la descrizione delle partecipazioni detenute dal Fondo si rinvia alle informazioni contenute nel precedente paragrafo 23.2.2.



## **NOTA INFORMATIVA**

Ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo di Investimento Alternativo (FIA) italiano immobiliare non riservato istituito in forma chiusa denominato

**“Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”**





## **1. PERSONE RESPONSABILI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 1)*

### **1.1 Indicazione delle persone responsabili**

La società di gestione del risparmio Torre Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede legale in Roma, via Mario Carucci 131, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA, nonché all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, anche, "TUF") al n. 86 della sezione Gestori di FIA (la "SGR" o la "Società" o "Torre" o la "Società di Gestione").

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

Torre SGR S.p.A. dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza richiesta a tale scopo, le informazioni contenute nella presente Nota Informativa sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.



## **2. FATTORI DI RISCHIO**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 2)*

Il Fondo è un fondo di investimento alternativo e pertanto è classificato come prodotto finanziario complesso ai sensi della comunicazione CONSOB n. 97996/14 del 22 dicembre 2014. In particolare, il Fondo "Opportunità Italia Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", rientrando tra gli OICR c.d. alternative di cui al punto ix) dell'Allegato della predetta comunicazione e facendo ricorso a una leva finanziaria maggiore di 1, così come previsto dal punto xi) dell'Allegato della predetta comunicazione, è considerato quale prodotto finanziario complesso.

### **I) Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo**

Il rischio dell'investimento nelle quote del Fondo consiste, nel possibile decremento del valore della quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.

### **II) Rischi connessi alla durata dell'investimento**

L'orizzonte temporale di lungo periodo che caratterizza l'investimento effettuato nel Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote.

Parimenti legato all'orizzonte di lungo periodo dell'investimento nel Fondo è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del management della SGR avuto a riferimento al momento dell'adesione. La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo, fatta salva la possibilità di liquidare l'investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario. Data la natura di tipo "chiuso" del Fondo, l'investimento nelle quote è da considerarsi di lungo periodo e illiquido.

### **III) Rischio relativo all'andamento del mercato di quotazione dei fondi chiusi**

Per quanto riguarda la vendita delle quote sul mercato, l'effettivo disinvestimento è necessariamente subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi chiusi quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni in borsa non allineate con il valore complessivo netto del Fondo (NAV).

Per una descrizione dei rischi più strettamente connessi al Fondo e agli investimenti da quest'ultimo effettuati, si rinvia al capitolo 4 del Documento di Registrazione.



### **3. INFORMAZIONI ESSENZIALI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 3)*

#### **3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'offerta**

Non applicabile.

#### **3.2 Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi, se diversi dalla ricerca del profitto e/o dalla copertura di determinati rischi**

Non applicabile.

### **4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 4)*

#### **4.1 Informazioni relative agli strumenti finanziari**

##### *4.1.1. Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari*

La presente Nota Informativa è relativa alla negoziazione delle quote del Fondo, ciascuna delle quali rappresenta una porzione del patrimonio del Fondo e gestito dalla SGR.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota alla data di emissione era pari a euro 2.500,00 (duecentocinquantamila/00). Il Consiglio di amministrazione della SGR, in data 3 agosto 2016, considerate le disponibilità liquide a tale data e le previsioni future di cassa, ha deliberato il rimborso parziale pro-quota, a fronte di disinvestimenti effettuati dal Fondo, per un importo complessivo pari ad Euro 1.890.026,58 (Euro 32,73 per quota) pari al 1,31% del loro valore di emissione. Il codice ISIN delle quote del Fondo è IT0004966294.

##### *4.1.2. Andamento del valore delle Quote*

Confronta paragrafo 3.1. del Documento di Registrazione.

##### *4.1.3. Legislazione in base alla quale le Quote del Fondo sono state create*

Il Fondo è stato istituito ai sensi della legge italiana e le relative quote saranno ammesse alla negoziazione in conformità alle disposizioni di cui al TUF e delle disposizioni regolamentari applicabili.

##### *4.1.4. Natura degli strumenti finanziari*

Le quote del Fondo non sono rappresentate da certificati fisici e sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi della Parte III, Titolo II, Capo II, Sezione I del TUF. Esse sono, quindi, accentrato presso la Monte Titoli S.p.A.; pertanto, l'esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle medesime da parte di ciascun partecipante al Fondo potrà avvenire esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi degli artt. 83 *quinquies* e ss. del TUF.

##### *4.1.5. Valuta di emissione delle Quote*

Le Quote oggetto della presente offerta sono denominate in Euro.



#### 4.1.6. *Ranking delle Quote*

Non applicabile.

#### 4.1.7. *Diritti connessi alle Quote*

Ciascuna quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché ad ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l'importo da attribuire alla SGR (commissione variabile finale di cui al paragrafo 17.1 del Documento di Registrazione). Ciascuna quota, inoltre, attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell'Assemblea dei partecipanti del Fondo, in conformità a quanto previsto nell'art. 19 del Regolamento di Gestione.

In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo.

#### 4.1.8. *Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Quote sono emesse*

In data 24 gennaio 2014, sono state chiuse le sottoscrizioni in via anticipata, ai sensi della delibera di Consiglio del 25 settembre 2013 nella quale era stato dato mandato all'Amministratore Delegato di chiudere le sottoscrizioni e avviare l'operatività del Fondo, avendo raccolto sottoscrizioni per un importo almeno pari al minimo di cui all'art. 5.2 del Regolamento di gestione del Fondo (Euro 100.000.000,00). Successivamente, in data 27 gennaio 2014, l'Amministratore Delegato ha informato il Consiglio di amministrazione che - alla data del 23 gennaio 2014 - sono stati raccolti impegni per Euro 141.075.000,00. In pari data, in conformità all'articolo 7 del Regolamento di Gestione, le Quote sono state immesse un certificato cumulativo rappresentativo di una pluralità di Quote; il certificato cumulativo era tenuto in deposito gratuito presso il Depositario, con rubriche distinte per singolo partecipante.

#### 4.1.9. *Data di emissione delle Quote*

Le Quote sono state emesse, in conformità all'articolo 7 del Regolamento di Gestione, in data 27 gennaio 2014. In particolare, in tale data, le Quote sono state immesse in un certificato cumulativo rappresentativo di una pluralità delle stesse.

#### 4.1.10. *Restrizioni alla trasferibilità delle Quote*

Non sussistono restrizioni alla libera trasferibilità delle quote del Fondo.

#### 4.1.11. *Data di scadenza delle Quote*

Non applicabile.

#### 4.1.12. *Modalità di regolamento delle Quote*

Non applicabile.

#### 4.1.13. *Modalità di generazione dei proventi delle Quote*

Non applicabile.



#### 4.1.14. Regime fiscale

Si forniscono, di seguito, informazioni in merito al regime tributario applicabile al Fondo ai fini delle imposte sul reddito e ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e al regime tributario applicabile ai partecipanti al Fondo.

Tali informazioni non rappresentano, tuttavia, in maniera esaustiva tutte le conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle quote del Fondo.

##### Regime tributario del Fondo

###### *Imposte sui redditi*

Dal 1 gennaio 2004, in seguito alle modifiche al regime tributario introdotte dagli art. 31 e 41-*bis* del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, i FIA immobiliari non sono soggetti alle imposte sui redditi ed all'IRAP.

Ai FIA immobiliari non si applicano inoltre le ritenute previste sugli interessi dei depositi e conti correnti bancari e postali, sulle operazioni di riporto, pronti contro termine e prestito titoli, sui dividendi e sugli altri redditi di capitale, quali interessi su obbligazioni.

###### *Imposte indirette e I.V.A.*

Ai sensi dell'art. 8 del D.L. 351/2001, la SGR è soggetto passivo I.V.A. relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i FIA dalla stessa gestiti. Il suddetto art. 8 prevede, inoltre, alcune agevolazioni in relazione ai crediti I.V.A. generatisi in capo al Fondo.

La conversione in legge del D.L.g.s n.223/06, ha introdotto diverse modifiche al meccanismo di imposizione indiretta relativa alle operazioni di compravendita e locazione (anche finanziaria) di immobili, applicabili anche ai FIA immobiliari.

In via generale, la nuova *ratio* consiste nell'applicazione di un regime di esenzione, fatte salve particolari ipotesi in cui è obbligatorio applicare l'imposta sul valore aggiunto con le aliquote di legge ed altre in cui è lasciata la facoltà, al soggetto attivo, di esercitare o meno l'opzione per l'applicazione del tributo. Restano comunque applicabili in tutti i casi di cessione e/o locazione di immobili le imposte di registro in misura fissa e/o proporzionali, indipendentemente dal regime I.V.A. applicato.

Il c.d. "Decreto Sviluppo" (decreto legge n.83/2012 – di seguito "Decreto") entrato in vigore il 26 giugno 2012 e convertito con legge il 7 agosto 2012 ha, *inter alia*, riformato il regime IVA delle locazioni e delle cessioni immobiliari (novellando l'art.10, comma 1, n.8, 8 bis e 8 *ter* del DPR n.633/1972). Per quanto concerne più specificamente le locazioni di fabbricati strumentali, le nuove norme hanno previsto la possibilità generalizzata di assoggettare ad IVA i relativi canoni mediante opzione espressamente manifestata nel contratto di locazione. In assenza di tale opzione, la locazione di fabbricati abitativi e strumentali è sempre esente IVA.

Il Decreto ha altresì esteso l'applicazione di tale regime fiscale (ossia di "esenzione IVA" fatta salva l'espressa opzione per l'IVA in contratto) anche alle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici / ristrutturatrici ed alle locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali. Tra le altre novità di rilievo introdotte dal Decreto in tema di fiscalità immobiliare devono inoltre ricordarsi:



- il regime di imponibilità IVA su opzione applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori<sup>4</sup>; qualora l'acquirente sia soggetto IVA, l'applicazione dell'IVA avviene, in tali circostanze, con il meccanismo del c.d. reverse charge;
- il regime di imponibilità IVA (non *ex lege* ma su opzione) applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali effettuati da imprese (diverse dall'impresa costruttrice / ristrutturatrice); in caso di opzione, l'applicazione dell'IVA avviene con il meccanismo del c.d. *reverse charge* qualora l'acquirente sia un soggetto IVA.

#### *Conferimenti*

Alle plusvalenze realizzate all'atto di conferimento (apporto) di immobili ai FIA immobiliari può applicarsi, in luogo della tassazione ordinaria, un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP con l'aliquota del 20%.

#### *Tassazione dei partecipanti*

Sui proventi di cui all'art 44, comma 1, lettera g) del testo unico delle imposte sui redditi, derivanti dalla partecipazione ai FIA immobiliari, la SGR (o l'intermediario qualora le quote siano immesse in un sistema di deposito accentrato) opera una ritenuta del 26<sup>5</sup> per cento (aliquota elevata dal decreto legge n. 112/2008).

Sono pertanto ritenuti imponibili ai fini della ritenuta:

- l'ammontare dei proventi distribuiti riferibili a ciascun quota risultanti dai prospetti periodici redatti dalla SGR;
- la differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto documentato dal partecipante.

La ritenuta è a titolo di acconto per i percipienti che esercitano attività d'impresa, mentre è a titolo d'imposta per gli altri soggetti.

Essa non è operata sui proventi percepiti dai FIA di previdenza complementare e dagli OICR istituiti in Italia, inoltre su quelli percepiti dagli stessi soggetti esteri istituiti e residenti in Paesi che consentano un adeguato scambio di informazioni (i cosiddetti Paesi "*white list*").

A seguito dell'emanazione del decreto legge n. 78/2010 si è notevolmente ristretto il novero dei soggetti esteri esentati dall'applicazione della ritenuta; precedentemente infatti l'esenzione era estesa a tutti i soggetti residenti in Paesi "*white list*".

Ai redditi conseguiti attraverso la negoziazione delle quote si applica l'ordinario regime fiscale previsto dall'art. 67, comma 1, lettera c -ter) del TUIR, ovvero un'imposta sostitutiva del 26,00% sul

<sup>4</sup> Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano *ex lege* esenti IVA

<sup>5</sup> Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";
- "sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione".

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.



*capital gain* a decorrere dal 1 gennaio 2012.

Per le altre novità fiscali riguardanti i FIA immobiliari introdotte dall'art. 32 del decreto legge n. 78/2010 si evidenzia quanto segue:

1. la modifica del regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai FIA immobiliari in funzione della loro natura e dell'entità della partecipazione dai medesimi detenuta. In particolare, mantengono l'attuale regime di tassazione, a prescindere dalla quota di partecipazione, i seguenti "soggetti istituzionali": lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale residenti e costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella "white list" nonché gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. il mantenimento dell'attuale regime di tassazione anche per i partecipanti "non istituzionali" che detengano una partecipazione inferiore al 5% nel FIA;
3. l'introduzione a decorrere dal periodo di imposta 2011 della modalità di tassazione "per trasparenza" e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, per i soggetti diversi da quelli indicati al punto 2 che detengano una partecipazione, diretta o indiretta, superiore al 5% del patrimonio del FIA, calcolata tenendo conto anche dei familiari e dei rapporti di correlazione;
4. la tassazione con aliquota del 26% dei proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 2, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del FIA, restando salva la possibilità di applicare un'aliquota ridotta sulla base delle Convenzioni contro le doppie imposizioni stipulate dall'Italia con altri paesi;
5. l'obbligo per i partecipanti di attestare alla società di gestione del FIA, o all'intermediario abilitato nel caso di FIA quotati, la percentuale di possesso delle quote alla data di chiusura di ciascun periodo d'imposta.

#### *Imposta di bollo*

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni<sup>6</sup>, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>7</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di FIA immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo.

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'aliquota dell'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 a 14.000 euro.

<sup>6</sup> L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.



## **4.2 Informazioni relative al sottostante**

### **4.2.1 Prezzo di esercizio e prezzo di riferimento definitivo del sottostante**

Non applicabile.

### **4.2.2 Descrizione del tipo di sottostante e del luogo dove siano reperibili le informazioni relative al sottostante**

Non applicabile.

## **5. CONDIZIONI DELL'OFFERTA**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 5)*

### **5.1 Condizioni, statistiche relative all'offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione**

Non applicabile.

### **5.2 Piano di ripartizione ed assegnazione**

Non applicabile.

### **5.3 Fissazione del prezzo**

Non applicabile.

### **5.4 Collocamento e sottoscrizione**

Non applicabile.

### **5.5 Oneri a carico del sottoscrittore**

Non applicabile.

## **6. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 6)*

### **6.1 Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni delle Quote**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 29 novembre 2016 di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* ("MIV"). La SGR in data 14 dicembre 2016 ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Con provvedimento n. 8315 del 2 febbraio 2017, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV e con separato avviso ne comunicherà la data di inizio delle negoziazioni sul MIV. Si segnala che il prezzo al quale le Quote potranno essere trattate sul mercato di negoziazione potrà divergere, anche in misura significativa, dal valore unitario implicito nella stima del Valore del Fondo derivante dalla valutazione del Patrimonio del Fondo periodicamente effettuata dagli Esperti Indipendenti. In particolare, le eventuali richieste di vendita sul mercato sono necessariamente subordinate al reperimento di una controparte disposta ad acquistare; questa circostanza, nonostante la presenza di uno Specialista che assume l'impegno di sostenere la liquidità delle Quote sul mercato, potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della





Quota ed il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della Quota. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

## **6.2 Soggetti partecipanti alle negoziazioni delle Quote**

Per le quote del Fondo il ruolo di Specialista, ai sensi del Titolo 4.4 del Regolamento di Borsa, è svolto da Banca IMI S.p.A., con sede legale in Largo Mattioli, 3 - 20121 Milano. Lo Specialista, ai sensi dell'art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato, operando per conto proprio ed esponendo continuamente sul mercato proposte in acquisto e in vendita delle quote a prezzi che non si discostino tra loro di una percentuale superiore a quella stabilita da Borsa Italiana nelle Istruzioni, e secondo le modalità di cui all'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa. Le attività che devono essere svolte dallo Specialista sono indicate nelle istruzioni di Borsa Italiana.

## **7. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

*(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Par. 7)*

### **7.1 Consulenti legati all'emissione delle Quote**

La SGR non si avvale di alcun consulente specificamente legato all'emissione delle Quote.

### **7.2 Informazioni sottoposte a revisione**

La presente Nota Informativa non contiene informazioni sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte dei revisori legali dei conti.

### **7.3 Pareri o e relazioni di esperti**

La presente Nota Informativa non contiene pareri o relazioni di esperti.

### **7.4 Rating**

Non applicabile.



**APPENDICE - REGOLAMENTO DEL FONDO**

**Regolamento di gestione del fondo comune di investimento alternativo italiano  
di tipo chiuso (FIA italiano immobiliare non riservato) denominato "Opportunità Italia -  
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da  
**TORRE SGR S.P.A.****

Approvato dalla Banca d'Italia con nota n. 0944471/13 del 15/10/2013, successivamente modificato con provvedimento della Banca d'Italia n. 0563849/14 del 30/05/2014 nonché mediante procedimento di approvazione in via generale con delibera del Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. del 30 marzo 2016.



## **Sezione I: Dati identificativi del Fondo**

**Articolo 1 – Istituzione e denominazione del Fondo**

**Articolo 2 – Durata del Fondo**

**Articolo 3 – Società di Gestione del Fondo**

**Articolo 4 – Banca Depositaria**

**Articolo 5 – Forma e Patrimonio del Fondo**

**Articolo 6 – Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo**

**Articolo 7 – Quotazione delle Quote del Fondo. Certificato cumulativo e regime di dematerializzazione delle Quote**

## **Sezione II: Caratteristiche del Fondo**

**Articolo 8 – Scopo del Fondo**

**Articolo 9 – Oggetto del Fondo**

**Articolo 10 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Tipico**

**Articolo 11 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Residuale**

**Articolo 12 – Assunzione di prestiti**

**Articolo 13 – Profilo di rischio**

**Articolo 14 – Operazioni con parti correlate**

**Articolo 15 – Proventi della gestione del Fondo**

**Articolo 16 – Regime delle spese**

## **Sezione III: Modalità di funzionamento**

**Articolo 17 – Compiti e responsabilità della Società di Gestione**

**Articolo 18 – Comitato Consultivo**

**Articolo 19 – Assemblea dei Partecipanti**

**Articolo 20 – Sostituzione della Società di Gestione**

**Articolo 21 – Compiti e responsabilità della Banca Depositaria**

**Articolo 22 – Esperto Indipendente**

**Articolo 23 – Revisione legale**

**Articolo 24 – Partecipazione al Fondo**

**Articolo 25 – Sottoscrizione di Quote del Fondo**

**Articolo 26 – Aumento del patrimonio del Fondo e riparto delle Quote. Ridimensionamento del patrimonio del Fondo**

**Articolo 27 – Richiamo degli impegni**

**Articolo 28 – Rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti**

**Articolo 29 – Modifiche del Regolamento**

**Articolo 30 – Scritture contabili**

**Articolo 31 – Informativa al pubblico**

**Articolo 32 – Liquidazione del Fondo**

**Articolo 33 – Foro Competente**



## Sezione I: Dati identificativi del Fondo

### Articolo 1 – Istituzione e denominazione del Fondo

Torre SGR SpA (di seguito, “**Torre**”, la “**Società di Gestione**” o la “**SGR**”) ha istituito il fondo comune di investimento alternativo italiano di tipo chiuso (FIA italiano immobiliare non riservato) denominato “Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”) con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2013 che ha contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il “**Regolamento**”).

### Articolo 2 – Durata del Fondo

**1.** La durata del Fondo è fissata in otto anni a decorrere dalla data di avvio dell’operatività del Fondo, con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell’ottavo anno.

**2.** L’esercizio del Fondo coincide con l’anno solare. Il primo esercizio ha inizio alla data dell’avvio dell’operatività del Fondo e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

**3.** La Società di Gestione, con delibera motivata dell’organo amministrativo e con parere conforme dell’organo di controllo, può, prima della scadenza del termine di cui al paragrafo 2.1, prorogare la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio (di seguito, il “**Periodo di Grazia**”). Dalla delibera di proroga deve risultare che:

- l’attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l’indicazione dell’ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;

- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita dei beni in portafoglio nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possano compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera di proroga contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell’attività di vendita dei residui beni in portafoglio. L’eventuale proroga per il Periodo di Grazia è resa nota ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.

### Articolo 3 – Società di Gestione del Fondo

**1.** La società di gestione del Fondo è Torre SGR S.p.A. con sede legale e direzione generale in Roma, via Mario Carucci 131, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA.

**2.** La Società di Gestione è iscritta all’albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’art. 35 del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, il “**TUF**”) con il n. 86 della Sezione gestori di FIA (Fondi d’Investimento Alternativi). Il sito internet della Società di Gestione è [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com).

### Articolo 4 – Banca Depositaria

**1.** Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale e direzione generale in via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 – 20159 Milano, iscritta al n. 5622 dell’albo delle banche tenuto dalla Banca d’Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 03126570013, coincidente con il codice fiscale e la partita IVA (di seguito “**Banca Depositaria**”), è l’intermediario al quale è stato conferito l’incarico di depositario del Fondo ai sensi dell’art. 47 del TUF. Il sito internet della Banca Depositaria è [securities.services.societegenerale.com](http://securities.services.societegenerale.com).

**2.** Le funzioni di custodia del patrimonio mobiliare del Fondo e di rimborso delle Quote sono svolte presso la sede legale della Banca Depositaria.

### Articolo 5 – Forma e Patrimonio del Fondo

**1.** Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote (di seguito, le “**Quote**”) ai partecipanti (di seguito, i “**Partecipanti**”) avviene alla scadenza del termine di durata del Fondo o del Periodo di Grazia, nell’ambito della procedura di liquidazione di cui all’articolo 32, fatto salvo quanto previsto all’art. 28 in materia di rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti e all’articolo 32 in tema di liquidazione anticipata del Fondo.

**2.** Il patrimonio iniziale del Fondo alla chiusura del periodo di sottoscrizione delle Quote è compreso tra un minimo di € 100.000.000,00 (Euro centomilioni/00) (di seguito, l’ “**Importo Minimo del Fondo**”) ed un massimo di € 600.000.000,00 (Euro seicentomilioni/00) (di seguito, l’ “**Importo Massimo del Fondo**”).

**3.** Non appena determinato, il patrimonio iniziale del Fondo è comunicato alla Banca d’Italia ed è reso noto ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.

### Articolo 6 – Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo

**1.** Il valore complessivo netto del Fondo (di seguito, il “**Valore Complessivo Netto**”) è la risultante delle attività del Fondo al netto delle eventuali passività determinate in base ai criteri di valutazione stabiliti dalla Banca d’Italia. I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

**2.** Il valore unitario delle Quote del Fondo (di seguito, il “**Valore Unitario delle Quote**”) è calcolato dalla SGR con riferimento all’ultimo giorno di ciascun semestre solare, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed



entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare, ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote in circolazione.

**3.** Il Valore Unitario delle Quote è pubblicato semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione. Qualora si verificano eventi eccezionali che impediscano il calcolo e/o la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote del Fondo, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i Partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote. Appena possibile, la Società di Gestione determina il Valore Unitario delle Quote e ne cura la pubblicazione.

#### **Articolo 7 – Quotazione delle Quote del Fondo. Certificato cumulativo e regime di dematerializzazione delle Quote**

**1.** La SGR richiede, entro il 31 dicembre 2016, l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul MIV (Mercato telematico degli Investment Vehicles) gestito da Borsa Italiana S.p.A..

**2.** La SGR informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle Quote alla negoziazione presso la Borsa Italiana.

**3.** Le Quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e attribuiscono uguali diritti.

Antecedentemente alla dematerializzazione di cui al successivo paragrafo 7.5, le Quote erano immesse in un certificato cumulativo (di seguito, il "**Certificato Cumulativo**"), rappresentativo di una pluralità di Quote; il Certificato Cumulativo era tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria, con rubriche distinte per singolo Partecipante. Le Quote immesse nel Certificato Cumulativo possono essere contrassegnate anche con un semplice codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità per la Banca Depositaria di accedere alla denominazione del Partecipante in caso di emissione di certificato singolo o al momento del rimborso della Quota.

**4.** L'immissione di Quote nel Certificato Cumulativo garantisce la possibilità per:

- a) il Partecipante di chiedere in ogni momento l'emissione del Certificato Nominativo e/o al Portatore;
- b) la Banca Depositaria di procedere - senza oneri per il Partecipante e per il Fondo - al frazionamento del Certificato Cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.

**5.** Le Quote sono immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e sono in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del TUF e relativi regolamenti attuativi. I Partecipanti possono esercitare i diritti incorporati nelle Quote e disporre delle stesse per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale gli stessi hanno depositato le Quote ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti.

## **Sezione II: Caratteristiche del Fondo**

### **Articolo 8 – Scopo del Fondo**

Scopo del Fondo è l'investimento nei beni indicati nel paragrafo 9.2 e la gestione professionale del patrimonio del Fondo con l'obiettivo di generare utili derivanti sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo da distribuire nel corso della durata del Fondo ai Partecipanti nonché di ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo.

### **Articolo 9 – Oggetto del Fondo**

**1.** Il patrimonio del Fondo è investito nel rispetto di limiti, divieti e altre norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio pro tempore vigenti applicabili ai FIA italiani immobiliari non riservati, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. q), del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (di seguito, il "**Decreto 30**"). Si rappresenta comunque che agli investimenti effettuati ed all'indebitamento in essere al 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015) continuano ad applicarsi i limiti prudenziali previsti dalla disciplina previgente.

**2.** In particolare, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo del Fondo stesso (corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA), in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori) di cui al paragrafo 10.1, in partecipazioni in società immobiliari di cui al paragrafo 10.5 e/o parti di altri FIA immobiliari (di seguito, l' "**Investimento Tipico**"). Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari e altri beni di cui all'articolo 11 (di seguito, l' "**Investimento Residuale**").

**3.** Ai sensi dell'art. 12 comma 2, del Decreto 30, entro 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività il patrimonio del Fondo deve essere investito in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo in beni rientranti nell'Investimento Tipico.

**4.** Qualora non si sia raggiunto l'obiettivo di composizione del patrimonio del Fondo nel termine indicato al paragrafo 9.3, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati, la SGR ha la facoltà - previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale - di deliberare un rimborso parziale di Quote a fronte di disinvestimenti ai sensi dell'articolo 28. L'adozione di tale delibera è resa nota ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.



5. Ove, a causa di variazioni del valore del patrimonio del Fondo, i limiti di investimento indicati nel presente articolo e/o i limiti di indebitamento di cui all'articolo 12 fossero superati, la Società di Gestione provvede, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti e/o l'indebitamento del Fondo entro i limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

#### **Articolo 10 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Tipico**

1. La componente del patrimonio del Fondo relativa all'Investimento Tipico è costituita da:

- a) beni immobili a destinazione residenziale, direzionale o commerciale a reddito;
- b) beni immobili a destinazione residenziale da realizzare e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;
- c) beni immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione;
- d) diritti reali di godimento sui beni di cui agli alinea che precedono;
- e) parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari aventi una politica di investimento coerente con le caratteristiche del Fondo (anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione).

2. Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo scopo del Fondo (quali, a puro titolo esemplificativo: la partecipazione ad aste o ad altre procedure competitive; la stipula o il subentro in contratti preliminari e/o contratti di opzione e/o contratti di vendita di cose future), anche attraverso investimenti immobiliari indiretti.

3. La Società di Gestione può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo, anche con facoltà di acquisto per il conduttore (c.d. leasing immobiliare) e può chiedere la concessione di garanzie bancarie od assicurative a favore del Fondo, in particolare ove richiesto ai fini della partecipazione a gare, pubbliche o private, per l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari ovvero per la stipula di contratti di locazione.

4. Gli investimenti immobiliari sono effettuati in Italia, prevalentemente a Roma e Milano.

5. Il patrimonio del Fondo può essere investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Ai fini del Regolamento per società immobiliari si intendono le società di capitali che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili e/o diritti reali immobiliari. L'assunzione della partecipazione può essere strutturata dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti (ad es., mediante la stipula di contratti preliminari, contratti di opzione, partecipazioni indirette). Il Fondo può, nel rispetto delle riserve di attività previste dall'ordinamento e del limite alla concentrazione dei rischi, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica, prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette.

6. Il patrimonio del Fondo può essere investito in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio (di seguito "OICR") di natura immobiliare, quali quote di fondi immobiliari, e in SIIQ, SIINQ e REITS che abbiano il proprio patrimonio investito in modo simile a quello del Fondo.

#### **Articolo 11 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Residuale**

1. La Società di Gestione può investire il patrimonio del Fondo in strumenti del mercato monetario, strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche gestiti dalla stessa Società di Gestione), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili, nei limiti e alle condizioni previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti. Detti investimenti sono effettuati, prevalentemente ma non esclusivamente, allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla Società di Gestione per conto del Fondo.

2. La Società di Gestione ha la facoltà di utilizzare tecniche ed operazioni, anche in strumenti finanziari derivati, destinate esclusivamente a fini di copertura dei rischi, ivi compresi i rischi derivanti dall'assunzione di prestiti.

3. Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria.

4. Resta comunque ferma la facoltà della Società di Gestione di assumere, in relazione all'andamento dei mercati o ad altre specifiche situazioni congiunturali, scelte, volte a tutelare l'interesse dei Partecipanti, che si discostino dalle caratteristiche dell'Investimento Residuale descritte nel presente articolo.

#### **Articolo 12 – Assunzione di prestiti**

1. Sino al 2 aprile 2015 nella gestione del Fondo la Società di Gestione aveva la facoltà di assumere prestiti, con le modalità consentite dalle disposizioni normative pro tempore vigenti con riguardo ai fondi immobiliari, sino alla soglia massima del 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, e del 20% (venti per cento) del valore



delle altre attività di pertinenza del patrimonio del Fondo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari almeno al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.

**2.** Dal 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 9.1, il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, Capo 2, Sezione II. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo c.d. lordo. Una leva finanziaria pari a 2 determina un indebitamento pari al 100% (cento per cento) del valore complessivo netto del Fondo.

### **Articolo 13 – Profilo di rischio**

**1.** Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando una metodologia di valutazione che considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi dei fattori di rischio di seguito descritti.

#### **i) Rischio di mercato**

Consiste nel rischio che il valore unitario della Quota del Fondo subisca una diminuzione in seguito alle oscillazioni del valore degli attivi nei quali sono investite le disponibilità del Fondo. Il mercato immobiliare è il principale mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. Il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Inoltre, essendo il mercato immobiliare italiano, come ogni altro mercato immobiliare, caratterizzato da andamenti ciclici delle fasi di crescita e di decrescita, non vi è alcuna garanzia circa la stabilità dei rendimenti offerti nel corso della durata del Fondo. Ciò potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

#### **ii) Rischio valutazione**

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR si avvale di Esperti Indipendenti (come definiti al successivo articolo 22) per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Cionondimeno le operazioni di investimento e disinvestimento riguardanti tali beni sono soggette a procedure negoziali, riguardanti anche la formazione del prezzo, dalle quali possono emergere differenze tra il prezzo convenuto ed il valore indicato dagli Esperti Indipendenti. Si deve inoltre considerare che l'effettiva esecuzione delle operazioni può avvenire in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali propedeutici alla realizzazione dell'operazione.

#### **iii) Rischio di liquidità**

Consiste nel rischio che il Fondo non sia in grado di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri creditori e dei Partecipanti, alle scadenze previste, a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività, della insufficiente presenza nel patrimonio del Fondo di attività prontamente liquidabili. Lo smobilizzo dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari presenta rischi intrinsecamente legati alla natura dei beni e richiede, perciò, tempi medio-lunghi. Lo smobilizzo di immobili caratterizzati da una particolare destinazione d'uso può, poi, incontrare difficoltà in relazione al reperimento di una controparte acquirente. Dette difficoltà possono riflettersi sul valore di smobilizzo e, di conseguenza, sul valore delle quote, nonché comportare ritardi nei tempi di liquidazione del Fondo e di rimborso delle Quote ai Partecipanti.

#### **iv) Rischio di concentrazione**

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La concentrazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il Valore Complessivo Netto del Fondo ed il rendimento del Fondo.

#### **v) Rischio di credito**





Rappresenta il rischio che la controparte di una delle transazioni risulti inadempiente prima del regolamento definitivo dei flussi finanziari della transazione stessa. La performance degli attivi in cui investe il Fondo può essere condizionata dal mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni assunte dalle proprie controparti come, a titolo esemplificativo, acquirenti, conduttori, imprese appaltatrici.

vi) Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria

La SGR si avvale della leva finanziaria nella gestione 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. Al contrario, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul Valore Complessivo Netto 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 rifletterebbe 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 Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse. Una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

vii) Rischio urbanistico ed ambientale

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

viii) Altri rischi

Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori fattori di rischio che possono determinare una diminuzione del Valore Unitario della Quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie, ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, eventi naturali e/o accidentali. Ulteriori fattori di rischio derivano, inoltre, dall'orizzonte temporale a medio-lungo termine che caratterizza gli investimenti immobiliari del Fondo. In tale ottica, rilevano: (i) la possibilità di ottenere il rimborso delle Quote solo al momento della liquidazione del Fondo; (ii) l'eventuale variazione dei fattori economico-finanziari presi a riferimento rispetto al momento della sottoscrizione delle Quote.

**2.** L'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi dei fattori indicati al paragrafo 13.2, massimizzando le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare sia durante la gestione del Fondo.

L'investimento nel Fondo comporta un grado di rischio medio-alto, connesso con le possibili variazioni del valore e della redditività delle attività oggetto di investimento. La Società di Gestione non può garantire che vi sia la restituzione integrale del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare di anno in anno.

#### **Articolo 14 – Operazioni con parti correlate**

**1.** La Società di Gestione adotta una politica di gestione dei conflitti di interessi con l'obiettivo di evitare che tali conflitti possano ledere gravemente il Fondo.

**2.** Nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti nonché della suddetta politica di gestione la SGR, nella qualità di società di gestione del Fondo, può:

– effettuare operazioni con soci della Società di Gestione o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene;

– acquistare beni e titoli di società finanziate dal gruppo di appartenenza della SGR, negoziare beni con altri fondi o comparti gestiti dalla SGR o da altre società di gestione facenti parte del gruppo della SGR ovvero partecipate da soci della SGR o da soggetti appartenenti al loro gruppo, investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR, da altre società alla stessa legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta nonché concedere in locazione beni del Fondo a società del proprio gruppo di appartenenza o affidare a queste ultime servizi relativi alla gestione delle attività del Fondo.

**3.** Il Fondo non riconosce ad amministratori e dipendenti della Società di Gestione alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

#### **Articolo 15 – Proventi della gestione del Fondo**

**1.** Sono considerati proventi della gestione del Fondo (di seguito, i "Proventi") gli utili al netto delle imposte anche future generati annualmente, e al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate sui beni costituenti l'Investimento Tipico, risultanti dalla relazione annuale del Fondo (di seguito, la "Relazione annuale di Gestione") ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione.





2. I Proventi sono distribuiti, di norma con cadenza annuale, ai Partecipanti che risultino titolari delle Quote alla data di messa in pagamento di detti Proventi (di seguito, gli "**Aventi Diritto ai Proventi**"), in proporzione alle Quote da questi possedute. È facoltà della Società di Gestione distribuire i Proventi anche con cadenza infrannuale.

3. La misura dei Proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra i criteri adottati nella Relazione annuale di Gestione del Fondo, con l'obiettivo – che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR - di pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico di cui al paragrafo 9.3) agli Aventi Diritto ai Proventi un importo pari al 3% dell'importo pari al valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27 (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali proquota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28 effettuati in precedenza). La Società di Gestione stabilisce altresì se, ai fini del conseguimento dell'obiettivo di cui al periodo precedente, (i) ricomprendere nei Proventi da distribuire anche i Proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e (ii) integrare la distribuzione dei Proventi con rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28; in tale ultimo caso ne viene data apposita evidenza nella Relazione annuale di Gestione del Fondo.

4. I Proventi sono distribuiti agli Aventi Diritto ai Proventi entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo - comunque non prima del 15 marzo e, una volta ottenuta l'ammissione delle Quote alla negoziazione, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A. - secondo le istruzioni ricevute dalla SGR in occasione della sottoscrizione delle Quote ovvero pervenutele successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

5. L'avviso del pagamento dei Proventi viene dato comunicato ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.

6. I Proventi non riscossi entro 30 (trenta) giorni dalla data della distribuzione sono depositati in un conto aperto presso la Banca Depositaria e intestato alla Società di Gestione con l'indicazione che trattasi di Proventi destinati alla distribuzione e, ove possibile, con rubriche nominative degli Aventi Diritto ai Proventi. Tali somme non sono produttive di interessi a favore degli Aventi Diritto ai Proventi.

7. Il diritto alla percezione dei Proventi non riscossi si prescrive a termini di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data in cui sia sorto il diritto alla riscossione ai sensi del presente articolo. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la prescrizione opera a favore della Società di Gestione.

## **Articolo 16 – Regime delle spese**

### **16.1) Spese a carico del Fondo**

1. Sono a carico del Fondo oneri, costi e spese di seguito indicati:

a) la commissione di gestione (di seguito, la "**Commissione di Gestione**") a favore della Società di Gestione pari all'1,50% su base annua pro rata temporis giornaliero del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato. La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all'inizio dell'esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dalla più recente Relazione di Gestione del Fondo e viene corrisposta alla Società di Gestione con cadenza mensile, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante. Alla data di approvazione della Relazione annuale di Gestione dell'esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante da detta Relazione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nel corso dell'esercizio di riferimento: le somme dovute alla SGR sono prelevate dal patrimonio del Fondo; le somme dovute dalla SGR sono trattenute dalle rate successive della Commissione di Gestione, sino a concorrenza dell'importo da restituire. Per il primo esercizio del Fondo, il compenso è pari all'1,50% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27, salvo conguaglio successivo; la Commissione di Gestione è dovuta sino alla chiusura della procedura di liquidazione del Fondo di cui all'articolo 32. Fermo restando che nel caso di investimento in parti di OICR promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altre SGR del gruppo di appartenenza (di seguito "**OICR Collegati**") non sono a carico del Fondo eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso, dal compenso della SGR è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR Collegati percepisce pro rata temporis giornaliero (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti;

b) la commissione variabile a favore della Società di Gestione, corrisposta alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (di seguito, la "**Commissione Variabile Finale**"), così calcolata:

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

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei Proventi distribuiti ai sensi dell'articolo 15 e dei rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti effettuati ai sensi dell'articolo 28; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che



esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

(2) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo" pari alla somma di tutti gli importi versati dai Partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del Fondo;

(3) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il "**Rendimento Complessivo in Eccesso**");

(4) la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso;

c) il compenso riconosciuto alla Banca Depositaria per l'incarico svolto, così articolato:

i) una commissione pari al massimo allo 0,035% (zero virgola zero trentacinque per cento) su base annua del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione annuale di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai

sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti: Tale commissione è corrisposta alla Banca Depositaria con cadenza semestrale, con valuta primo giorno lavorativo del mese successivo a quello di riferimento;

ii) una commissione annua forfetaria pari a Euro 1.000 (mille), oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti, per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo;

d) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti definito, previo accordo con gli stessi, dalla Società di Gestione in relazione alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico;

e) spese di gestione e strutturazione delle operazioni: spese, oneri, commissioni, provvigioni e, in generale, tutti i costi inerenti all'acquisto, a qualunque titolo, o alla dismissione di attività del Fondo (tra i quali, a mero titolo indicativo, i costi di intermediazione immobiliare e mobiliare, le spese notarili, le spese per consulenze e servizi tecnici, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per le attività di due diligence commissionate dalla Società di Gestione, i costi sostenuti per attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisto o alla dismissione di attività del Fondo). Tali costi possono essere imputati al Fondo solo per le operazioni effettivamente realizzate, fatta eccezione per quelli strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili;

f) le spese inerenti all'amministrazione dell'Investimento Tipico e dell'Investimento Residuale, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni ai quali sia delegato lo svolgimento di tali attività (quali, a titolo di esempio, attività di progettazione, facility management, project management, property management, agency, ecc.);

g) gli oneri e le spese connessi con investimenti relativi all'edificazione o al risanamento di terreni e/o edifici, ovvero al recupero, alla ristrutturazione, al risanamento o al restauro di edifici, alla nuova realizzazione o al ripristino di impianti, e comunque all'ampliamento e alla realizzazione di nuove costruzioni e investimenti e/o spese relativi alla conservazione, manutenzione e alla valorizzazione dell'Investimento Tipico e/o dell'Investimento Residuale del Fondo (quali, a titolo puramente indicativo, somme versate ai conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo, spese e compensi corrisposti per consulenze e servizi tecnici, spese legali e notarili per perizie e atti, spese per valutazioni e verifiche, oneri di urbanizzazione, oneri derivanti da contratti di appalto, progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

h) oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili (quali, a titolo puramente indicativo, spese condominiali, consortili, portierato, guardiania, pulizia, riscaldamento, raccolta rifiuti, ecc.), sono a carico del Fondo in relazione ad eventuali periodi di vacanza di locazione;

i) le spese inerenti alla costituzione e al funzionamento del Comitato Consultivo (tra le quali il compenso annuale spettante ai membri del Comitato Consultivo determinato dall'Assemblea entro il tetto massimo complessivo di Euro 50.000,00, le spese inerenti alla costituzione, alla convocazione e al funzionamento dell'Assemblea e al compenso al Presidente deliberato dalla stessa Assemblea entro il tetto massimo di Euro 5.000,00. In mancanza di una espressa determinazione assembleare, il compenso annuale da riconoscersi ai membri del Comitato Consultivo e al Presidente dell'Assemblea sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro i limiti di importo indicati nel presente alinea;

j) i premi per polizze assicurative stipulate a copertura: degli immobili e dei diritti reali di godimento degli stessi; dei contratti di locazione; di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà ed alle altre attività del Fondo;

k) gli oneri connessi all'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 7;



- l) le spese di pubblicazione del Valore Unitario delle Quote e dei prospetti periodici del Fondo, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico e quelli derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti o al mercato previsti dal Regolamento o dalle disposizioni normative pro tempore vigenti, purchè tali oneri non attengano a propaganda e a pubblicità o comunque al collocamento delle Quote;
  - m) le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richieste da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei Partecipanti al Fondo;
  - n) le spese di revisione della contabilità e dei rendiconti della gestione del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione);
  - o) gli oneri finanziari, spese e commissioni connessi con i prestiti assunti dal Fondo nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti (ivi comprese le spese per l'istruttoria, la strutturazione e la gestione dell'indebitamento) e con garanzie bancarie e assicurative;
  - p) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;
  - q) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo;
  - r) il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla CONSOB per il Fondo.
- 2.** Il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese di cui al paragrafo che precede avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

#### 16.2) Spese a carico dei singoli investitori

- 1.** Le spese e gli oneri a carico dei singoli investitori in relazione alla partecipazione al Fondo si sostanziano in:
- a) una commissione di sottoscrizione del 2% sul controvalore delle Quote sottoscritte;
  - b) imposte, oneri e tasse dovuti in relazione alla partecipazione al Fondo secondo le disposizioni normative pro tempore vigenti;
  - c) le imposte di bollo, quando dovute. Laddove sia possibile calcolare l'imposta di bollo a carico del singolo Partecipante anticipatamente e con certezza, la SGR potrà chiedere all'interessato di costituire la provvista finanziaria necessaria al pagamento dell'imposta dovuta; ove il Partecipante non provveda tempestivamente, la SGR tratterà l'importo dovuto, maggiorato degli interessi legali, dal primo pagamento effettuato a favore del Partecipante debitore a titolo di distribuzione di Proventi o rimborso, anche parziale, delle Quote;
  - d) le spese postali e gli altri oneri di spedizione, diversi da quelli posti espressamente a carico del Fondo, a fronte della corrispondenza e della documentazione inviata al Partecipante secondo le modalità previste dal Regolamento e/o dalle disposizioni normative pro tempore vigenti;
  - e) gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi.
- 2.** Gli importi dovuti ai sensi degli alinea b), c), d), ed e) del paragrafo che precede sono indicati di volta in volta al Partecipante, entro il limite degli oneri eventualmente sostenuti dalla Società di Gestione.
- 3.** Gli intermediari incaricati del collocamento delle Quote non possono porre a carico dei Partecipanti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.

#### 16.3) Spese a carico della SGR

- 1.** Sono a carico della SGR tutte le spese che non siano specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli investitori.

## Sezione III: Modalità di funzionamento

### Articolo 17 – Compiti e responsabilità della Società di Gestione

- 1.** Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione (di seguito, il "**Consiglio di Amministrazione**") è l'organo responsabile della gestione del Fondo. Il Consiglio di Amministrazione, conformemente alle previsioni statutarie e nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti, può conferire deleghe interne in ordine all'attuazione delle politiche di investimento del Fondo nonché deleghe e/o incarichi a soggetti esterni.
- 2.** Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi o soggetti da questo incaricati esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente articolo.
- 3.** La Società di Gestione può avvalersi del servizio di consulenza prestato da società operanti nel settore della consulenza immobiliare oltre che della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nonché di professionisti e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. La SGR può altresì conferire incarichi, a condizioni di mercato ed anche in esclusiva, per lo svolgimento di servizi tecnici (a titolo esemplificativo attività di property e/o facility management) o di consulenza a soggetti che cedano beni al Fondo e/o a soggetti a questi correlati.
- 4.** È facoltà del Consiglio di Amministrazione avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono far parte anche soggetti esterni alla SGR. I pareri espressi dai comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione in ordine alle decisioni assunte nella gestione del Fondo.

### Articolo 18 – Comitato Consultivo



- 1.** La SGR si avvale della collaborazione di un comitato (il "**Comitato Consultivo**"), appositamente istituito in relazione al Fondo, che opera con funzioni consultive e di controllo nei termini previsti dal Regolamento.
- 2.** Il Comitato Consultivo è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 18.3, in base ad una lista di almeno dieci candidati proposti dalla SGR, anche tenuto conto delle candidature eventualmente presentate da Partecipanti che, da soli o congiuntamente, rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione. I candidati devono avere comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa con l'attività del Fondo.
- 3.** I membri del Comitato Consultivo sono designati dall'Assemblea dei Partecipanti sulla base delle preferenze espresse dai Partecipanti intervenuti che, a tal fine, hanno diritto di esprimere fino ad un massimo di cinque preferenze. Sono nominati membri del Comitato Consultivo i candidati che abbiano ottenuto il maggior numero di preferenze; in caso di parità di preferenze sono nominati membri del Comitato Consultivo i candidati più anziani di età. Il compenso spettante ai membri del Comitato Consultivo viene deliberato dall'Assemblea dei Partecipanti.
- 4.** Salvo dimissioni, decadenza o revoca, tutti i membri del Comitato Consultivo restano in carica per tre anni e scadono alla data di approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato Consultivo possono essere rieletti.
- 5.** Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca ovvero non deliberi in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo e al loro compenso, sono nominati i primi cinque candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione e ai medesimi è riconosciuto il compenso determinato dal Consiglio stesso entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i). I candidati inseriti nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione devono possedere, oltre ai requisiti indicati al paragrafo 18.2, i requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse adottato da Assogestioni. Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo, la SGR provvede alla sostituzione, nominando il primo dei candidati non eletti ovvero, a seconda dei casi, i successivi candidati indicati in ordine progressivo nella lista indicata dal Consiglio di Amministrazione. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.
- 6.** Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e il Consiglio di Amministrazione provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina del nuovo Comitato Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea dei Partecipanti convocata per la nomina del nuovo Comitato Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla SGR ai sensi del paragrafo 18.5, i quali decadono alla data della nomina dei nuovi membri del Comitato Consultivo.
- 7.** Il Consiglio di Amministrazione della SGR può procedere alla revoca dei membri del Comitato Consultivo solo per giusta causa.
- 8.** Il Comitato Consultivo si riunisce tutte le volte in cui ciò sia richiesto dal presidente del Comitato Consultivo, dal Regolamento, dal Consiglio di Amministrazione ovvero da almeno due membri del Comitato Consultivo. Le riunioni del Comitato Consultivo sono validamente costituite con la presenza di almeno tre membri e adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. La SGR ha diritto di presenziare alle riunioni del Comitato Consultivo senza diritto di voto e a spese della SGR stessa.
- 9.** Le riunioni del Comitato Consultivo possono essere tenute anche per videoconferenza o teleconferenza, purché sia garantita la partecipazione al dibattito con parità informativa di tutti i partecipanti.
- 10.** I membri del Comitato Consultivo nel corso della prima riunione nominano un presidente, scelto tra di loro, e qualora tale presidente venga meno dalla propria carica per qualsiasi motivo, i membri in carica del Comitato Consultivo procedono senza indugio a nominare un nuovo presidente.
- 11.** Le deliberazioni del Comitato Consultivo sono assunte nel corso della riunione che deve tenersi entro e non oltre i cinque giorni lavorativi successivi alla data di convocazione del Comitato Consultivo. Qualora tale termine decorra per qualsiasi motivo senza che il Comitato abbia adottato alcuna delibera, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Consultiva si intende approvata dal Comitato medesimo e la SGR può dar corso all'operazione nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti e del Regolamento.
- 12.** La SGR deve chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:
  - (a) qualunque operazione in conflitto di interessi ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti;
  - (b) business plan a vita intera del Fondo predisposto dalla SGR e sue successive modifiche sostanziali;
  - (c) proposte di modifica del Regolamento ai sensi del paragrafo 29.2;
  - (d) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2 o delibera del Periodo di Grazia ai sensi del paragrafo 2.3.
- 13.** In aggiunta alle competenze specifiche elencate nel paragrafo 18.12, il Consiglio di Amministrazione può chiedere il parere del Comitato Consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente alla gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il Comitato Consultivo può chiedere informazioni alla SGR in relazione alle stesse materie.



**14.** Il Consiglio di Amministrazione può discostarsi dal parere espresso dal Comitato Consultivo, comunicando in tal caso le proprie ragioni al Comitato stesso e dandone conto in maniera circostanziata in un'apposita sezione della Relazione annuale di Gestione ovvero della relazione semestrale del Fondo.

#### **Articolo 19 – Assemblea dei Partecipanti**

**1.** I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l' "**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie indicate nel paragrafo 19.8, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al Regolamento e delle disposizioni normative pro tempore vigenti. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR, dal Consiglio di Amministrazione o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea o, in sua assenza, dal presidente del Comitato Consultivo.

**2.** L'Assemblea dei Partecipanti deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione la prima volta, entro tre mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Consultivo, nonché successivamente senza indugio quando debba deliberare sulle materie di propria competenza ai sensi del Regolamento. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di almeno il 5% (cinque per cento) delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

**3.** La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 almeno trenta giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del diritto di voto. Entro il medesimo termine, vengono poste a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e, una volta ottenuta l'ammissione delle Quote alla negoziazione, presso la sede della Borsa Italiana, nonché pubblicate sul sito internet della SGR, relazioni illustrative sulle proposte concernenti le materie poste all'ordine del giorno.

**4.** Hanno diritto a partecipare alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno due giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per la singola adunanza dell'Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da comunicare al rappresentante almeno il giorno antecedente a quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non possono delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

**5.** L'Assemblea dei Partecipanti nomina un Presidente che rimane in carica per tre anni, fino all'approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica, e ne determina il compenso. Il Presidente è rieleggibile e, qualora nel corso della propria carica venga a mancare per una qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione deve convocare senza indugio l'Assemblea dei Partecipanti affinché provveda alla sua sostituzione. Laddove non si raggiunga il quorum indicato al successivo paragrafo 19.7 per l'elezione del Presidente, la presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti è assunta dal Presidente del Comitato Consultivo per la durata di cui al presente paragrafo.

**6.** Il Presidente constata il diritto di intervento, la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori e la discussione, regolando gli interventi, e le votazioni e proclama l'esito delle stesse. Il Presidente verifica altresì l'esercizio del diritto di voto, accertando l'eventuale presenza di cause sospensive dello stesso. Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Presidente può farsi assistere da un segretario ai fini della verbalizzazione delle riunioni.

**7.** L'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione, salvo il caso previsto al paragrafo 18.3.

**8.** L'Assemblea dei Partecipanti:

a) nomina, determina il compenso entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i) e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;

b) nomina e determina il compenso dei membri del Comitato Consultivo entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i);

c) delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti.

**9.** Copia di tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Consultivo ed è depositata a disposizione del pubblico presso la sede sociale della SGR con contestuale comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR. Ove necessario ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti, la SGR provvede all'invio delle deliberazioni dell'Assemblea alla Banca d'Italia.

#### **Articolo 20 – Sostituzione della Società di Gestione**

**1.** Nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire al verificarsi delle seguenti circostanze:

a) in qualsiasi momento, con delibera dell'Assemblea per dolo o colpa grave della SGR nella gestione del Fondo;





- b) in qualsiasi momento, in caso di perdita dell'autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria o liquidazione della SGR;
- c) decorsi almeno 3 anni dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (il "**Termine Minimo**"), con delibera dell'Assemblea, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno sei mesi (o il più breve termine concesso dalla Società di Gestione), l'intenzione di proporre la delibera di sostituzione;
- d) rinuncia all'incarico da parte della SGR.

**2.** Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non abbia individuato la nuova società di gestione del Fondo contestualmente alla delibera sulla sostituzione della SGR, la SGR provvede entro 30 giorni alla convocazione di una nuova adunanza affinché l'Assemblea provveda a designare la società di gestione del risparmio (di seguito, la "**Nuova Società di Gestione**") che deve sostituire la Società di Gestione nella gestione del Fondo e a deliberare le altre modifiche al Regolamento conseguenti alla sostituzione della Società di Gestione. La Nuova Società di Gestione deve acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui al successivo paragrafo 20.5, le Quote possedute dalla Società di Gestione. La Nuova Società di Gestione deve inoltre deliberare il nuovo testo del Regolamento e compiere ogni altro atto necessario ai fini della sostituzione della Società di Gestione nel più breve termine possibile.

**3.** L'Assemblea comunica alla Società di Gestione, entro cinque giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione. La Società di Gestione, entro trenta giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, si impegna ad approvare le modifiche regolamentari conseguenti alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione deliberate dall'Assemblea ai sensi del paragrafo 20.2.

**4.** Qualora l'Assemblea dei Partecipanti non individui la Nuova Società di Gestione entro 90 giorni dal verificarsi di uno degli eventi di cui al paragrafo 20.1, la SGR può procedere alla liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2. Analogamente la SGR procede ove la Banca d'Italia non approvi ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti il subentro della Nuova Società di Gestione nella gestione del Fondo ovvero qualora quest'ultima non acquisti le Quote detenute dalla SGR ai sensi del paragrafo 20.5.

**5.** Entro dieci giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al Regolamento con la sostituzione della SGR, la SGR ha l'obbligo di vendere alla Nuova Società di Gestione, che ha l'obbligo di acquistare, le Quote del Fondo detenute in adempimento di obblighi derivanti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti al prezzo più alto tra quello risultante dall'ultimo Valore Unitario delle Quote indicato nella relazione semestrale o nella Relazione annuale di Gestione e quello corrispondente alla media aritmetica del prezzo di chiusura delle Quote sul mercato di negoziazione nei tre mesi antecedenti all'approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al Regolamento connesse con la sostituzione della SGR.

**6.** Alla data di ricezione del provvedimento della Banca d'Italia di approvazione delle modifiche al Regolamento connesse con la sostituzione della SGR, la SGR:

(i) qualora la sostituzione sia stata deliberata dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (a) o (b), ha diritto di ricevere esclusivamente la Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione;

(ii) qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (c) o (d), ha diritto di ricevere, oltre alla Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione, la Commissione Variabile Finale dovuta ai sensi del paragrafo 16.1. alinea (b), assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione e ai valori risultanti dall'ultima Relazione annuale di Gestione o Relazione Semestrale del Fondo approvato disponibile a tale data; qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (c) la SGR ha inoltre diritto a un'indennità pari a diciotto mensilità della Commissione di Gestione, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente alla data di efficacia della sostituzione.

**7.** A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di cui al paragrafo 20.1, la SGR non può deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento dei beni del Fondo, salvo che in esecuzione di impegni assunti precedentemente.

**8.** L'efficacia della sostituzione è sospesa sino a che la Nuova Società di Gestione sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla Società di Gestione.

#### **Articolo 21 – Compiti e responsabilità della Banca Depositaria**

**1.** I rapporti fra la Società di Gestione e la Banca Depositaria sono regolati da apposita convenzione, che disciplina tra l'altro:

a) le funzioni svolte dalla Banca Depositaria, con particolare riferimento a modalità e responsabilità di custodia delle disponibilità liquide e degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo nonché al controllo del calcolo del Valore Unitario delle Quote del Fondo;

b) i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili; le modalità con le quali la Banca Depositaria è interessata in occasione delle transazioni aventi ad oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari;

c) le modalità di regolamento delle operazioni relative alla gestione della componente mobiliare del patrimonio del Fondo;



d) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell'incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d'Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell'operato della SGR alla legge, al Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza.

**2.** Tra la Banca Depositaria e la Società di Gestione sono definite apposite procedure, sviluppate anche con l'ausilio di supporti telematici, volte a:

- acquisire e riscontrare i dati relativi alle operazioni di sottoscrizione e di richiamo degli impegni assunti al momento della sottoscrizione delle Quote;
- consentire alla Banca Depositaria il corretto e tempestivo svolgimento delle proprie funzioni, anche in occasione di ogni operazione di investimento/disinvestimento;
- consentire alla Banca Depositaria di verificare la corretta esecuzione delle funzioni di gestione amministrativa del patrimonio immobiliare da parte della SGR.

**3.** La Banca Depositaria, sotto la propria responsabilità e previo consenso della Società di Gestione, può subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari e/o delle disponibilità liquide di pertinenza del Fondo presso soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti. Nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti possono altresì essere adottati schemi alternativi al subdeposito che non pregiudichino il corretto espletamento dei compiti della Banca Depositaria.

**4.** L'incarico della Banca Depositaria, conferito a tempo indeterminato, può essere revocato in qualsiasi momento da parte della Società di Gestione. La Banca Depositaria può a sua volta rinunciare all'incarico con preavviso non inferiore a sei mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia è in ogni caso sospesa fino a quando:

- un'altra banca, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Banca Depositaria del Fondo (di seguito, la "**Nuova Banca Depositaria**"), in sostituzione alla precedente;
- sia stata approvata la modifica del Regolamento conseguente alla sostituzione della Banca Depositaria;
- gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide di pertinenza del Fondo siano trasferiti ed accreditati presso la Nuova Banca Depositaria.

#### **Articolo 22 – Esperto Indipendente**

**1.** Le attività elencate nel paragrafo 22.2 sono demandate ad un esperto indipendente (di seguito, l' "**Esperto Indipendente**") nominato dal Consiglio di Amministrazione e individuato tra i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti.

**2.** Le attività demandate all'Esperto Indipendente sono:

- a) la predisposizione di una relazione di stima (di seguito, la "**Relazione di Stima**") del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, utilizzata a supporto della determinazione del Valore Unitario delle Quote;
- b) la formulazione di un giudizio di congruità sul prezzo dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate che la Società di Gestione intenda vendere nella gestione del Fondo (di seguito, il "**Giudizio di Congruità**"); la Società di Gestione può decidere di acquisire un Giudizio di Congruità anche relativamente a beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate che intende acquisire per conto del Fondo;
- c) la predisposizione di una Relazione di Stima sul valore dei beni, ove richiesto dalle disposizioni normative pro tempore vigenti con riferimento a operazioni in conflitto di interesse.

**3.** Nello svolgimento delle attività di cui al paragrafo 22.2 l'Esperto Indipendente deve attenersi ai criteri di valutazione previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti e dalla Banca d'Italia.

**4.** La Società di Gestione può conferire incarichi a soggetti diversi dall'Esperto Indipendente che supportino l'operato dello stesso in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al paragrafo 22.2.

**5.** Qualora la Società di Gestione si discosti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente di cui al punto (b) del paragrafo 22.2, deve comunicarne le ragioni al medesimo e al Comitato Consultivo, dandone conto nella relazione semestrale o nella Relazione annuale di Gestione del Fondo.

#### **Articolo 23 – Revisione legale**

La contabilità della SGR e del Fondo è soggetta a revisione secondo le disposizioni normative pro tempore vigenti. L'incarico è affidato a una società di revisione iscritta al relativo albo ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

#### **Articolo 24 – Partecipazione al Fondo**

**1.** La partecipazione al Fondo si realizza attraverso la sottoscrizione delle Quote ovvero tramite successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse.

**2.** Il valore nominale delle Quote è pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

**3.** La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale è consegnata ai Partecipanti, anche attraverso tecniche di comunicazione a distanza, nell'ambito delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque risulti essere legittimamente interessato può inoltre ottenere a sue spese una copia del Regolamento che viene pubblicato



anche sul sito internet della SGR. La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel Regolamento.

**4.** La Società di Gestione partecipa al Fondo con il proprio patrimonio, impegnandosi a sottoscrivere Quote per un importo pari a quello previsto dalle disposizioni normative pro tempore vigenti.

#### **Articolo 25 – Sottoscrizione di Quote del Fondo**

**1.** Il patrimonio iniziale del Fondo è raccolto con un'emissione di Quote di eguale valore nominale.

**2.** La sottoscrizione delle Quote deve avvenire mediante versamento in denaro.

**3.** Il termine di sottoscrizione delle Quote del Fondo è di quattro mesi, con decorrenza dalla data di avvio del periodo di sottoscrizione a seguito della pubblicazione del prospetto informativo ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare, il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalle disposizioni normative pro tempore vigenti, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.

**4.** La SGR rende nota l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.

**5.** L'ammontare di ogni sottoscrizione deve essere pari ad Euro 2.500 o multipli di Euro 2.500, al netto degli oneri e spese di sottoscrizione.

**6.** Le Quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle Quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare la data di sottoscrizione. Il modulo di sottoscrizione deve essere accompagnato dalla copia dell'ordine irrevocabile impartito ad una banca di vincolare l'importo della sottoscrizione affinché la banca possa provvedere a effettuare il versamento in esecuzione del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27 senza ulteriori disposizioni da parte del sottoscrittore.

**7.** La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso gli intermediari da essa incaricati del collocamento delle Quote. Nel caso di sottoscrizione attraverso gli intermediari incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione delle stesse. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, gli intermediari incaricati del collocamento ad inoltrarle tempestivamente le domande di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento.

**8.** Ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti, l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede è sospesa per i 7 (sette) giorni successivi alla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante l'intermediario incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

**9.** La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del Regolamento.

#### **Articolo 26 – Aumento del patrimonio del Fondo e riparto delle Quote. Ridimensionamento del patrimonio del Fondo**

**1.** Qualora la SGR abbia ricevuto alla scadenza del termine per le sottoscrizioni delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare superiore all'Importo Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione può aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori ai sensi del paragrafo 5.3.

**2.** Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore all'Importo Massimo del Fondo ed il Consiglio di Amministrazione non deliberi di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procede al riparto delle Quote, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, con le modalità di seguito descritte:

a) assegnazione di una Quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione ricevuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande;

b) per il residuo valore dell'offerta, assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di Quote in proporzione alle Quote sottoscritte. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di Quote arrotondato all'unità di quota inferiore;

c) assegnazione delle eventuali Quote residue secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande.

**3.** La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro dieci giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.

**4.** Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'Importo Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione può ridimensionare il patrimonio iniziale del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori ai sensi del paragrafo 5.3.

**5.** Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'Importo Minimo del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli





impegni e libera i sottoscrittori dagli impegni assunti, dandone avviso nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni; le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti decadono automaticamente. Entro lo stesso termine la SGR comunica alla Banca d'Italia la decisione di non avviare l'operatività del Fondo.

#### **Articolo 27 – Richiamo degli impegni**

**1.** La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione delle Quote del Fondo.

**2.** Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure dalla data di conclusione della procedura di riparto prevista al paragrafo 26.2. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni è di dieci giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle Quote assegnate.

**3.** Il versamento del controvalore in Euro delle Quote sottoscritte deve essere effettuato - a cura della banca che ha ricevuto l'ordine irrevocabile del sottoscrittore di cui al paragrafo 25.6, anch'essa destinataria della richiesta di cui al paragrafo 27.1 - mediante bonifico bancario a favore di "Torre SGR S.p.A. – Rubrica "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" sul conto corrente bancario del Fondo aperto presso la Banca Depositaria. I giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.

**4.** La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di quindici giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della domanda di sottoscrizione, che contiene anche:

- la data di ricezione della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- la data di ricezione da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
- l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione;
- l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;
- il numero delle Quote attribuite.

#### **Articolo 28 – Rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti**

**1.** La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. In tal caso la Società di Gestione deve informare il mercato e i Partecipanti, mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3, in merito ai disinvestimenti effettuati.

L'avviso deve precisare: attività oggetto del disinvestimento; l'importo che si intende rimborsare (indicando la percentuale rimborsata rispetto al ricavato della vendita); l'importo rimborsato per ogni Quota e le procedure previste per ottenere il pagamento che è effettuato entro 15 giorni dalla data di ricezione delle istruzioni da parte della Società di Gestione, con le modalità indicate dai Partecipanti in occasione della sottoscrizione delle Quote ovvero successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

**2.** Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso di Quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle Quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento. Tali somme non sono produttive di interessi. Il diritto alla percezione delle somme non riscosse si prescrive nei termini di legge, in favore:

- del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo;
- della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo.

#### **Articolo 29 – Modifiche del Regolamento**

**1.** Le modifiche al Regolamento sono di norma deliberate dalla Società di Gestione nell'interesse dei Partecipanti.

**2.** Le modifiche al Regolamento relative a materie nelle quali è chiamata a deliberare l'Assemblea dei Partecipanti ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti sono deliberate dalla Società di Gestione e successivamente sottoposte all'accettazione dell'Assemblea ovvero deliberate dall'Assemblea e successivamente dalla Società di Gestione. Nel caso in cui l'Assemblea non si costituisca validamente, la modifica al Regolamento può comunque essere deliberata dalla Società di Gestione, previo parere del Comitato Consultivo, e nel rispetto delle disposizioni pro tempore vigenti sottoposta all'approvazione della Banca d'Italia.

**3.** Per l'attuazione delle modifiche del Regolamento rese necessarie da variazioni nelle disposizioni normative o da disposizioni delle Autorità di Vigilanza può essere attribuita una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e/o a un Consigliere, il quale porta a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei Partecipanti il testo modificato nella riunione immediatamente successiva alla modifica. In tal caso le modifiche non sono sottoposte all'accettazione dell'Assemblea.

**4.** Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.



5. La Società di Gestione fornisce gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

#### **Articolo 30 – Scritture contabili**

1. La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società di Gestione nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti.

2. La Società di Gestione in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile per le imprese e secondo le medesime modalità, redige:

a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni relative alla gestione del Fondo e le operazioni di emissione e rimborso delle Quote;

b) entro trenta giorni dalla fine del primo semestre di ciascun esercizio, la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo (di seguito, la "**Relazione Semestrale**").

c) entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio o del minor periodo in relazione al quale si decide di procedere alla distribuzione dei Proventi, la Relazione annuale di gestione del Fondo;

3. La Relazione Semestrale e la Relazione annuale di gestione sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione e presso la sede della Banca Depositaria per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere dal giorno successivo alla data della loro redazione. La Società di Gestione, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto del Fondo, può prorogare di 30 (trenta) giorni il termine per la redazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo e della Relazione Semestrale, esponendo le motivazioni di tale proroga in un'apposita relazione allegata agli stessi.

4. I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione, anche a domicilio, copia del Rendiconto e della Relazione Semestrale. A tal fine i Partecipanti possono inviare apposita richiesta presso la sede della Società di Gestione. Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti.

#### **Articolo 31 – Informativa al pubblico**

1. In conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti ed entro 30 (trenta) giorni dalla redazione ovvero dalla disponibilità per la Società di Gestione, quest'ultima mette a disposizione dei Partecipanti, presso la propria sede legale e presso la sede della Banca Depositaria nonché sul sito internet della SGR, copia:

a) delle Relazioni di Stima;

b) degli atti di acquisto ovvero cessione di beni, con indicazione dei soggetti acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza anche per estratto.

2. Nella nota integrativa della Relazione annuale di Gestione e nella nota illustrativa della Relazione Semestrale del Fondo, la Società di Gestione fornisce ai Partecipanti informazioni dettagliate relative agli atti di cui al paragrafo 31.1 alinea (b).

3. Inoltre, a seguito dell'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato la SGR trasmette alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d'Italia e alla Consob.

#### **Articolo 32 – Liquidazione del Fondo**

1. La liquidazione del Fondo, può aver luogo, fatti salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti:

a) su iniziativa della Società di Gestione, nei casi previsti al paragrafo 32.2;

b) alla scadenza del termine di durata del Fondo ovvero alla scadenza del Periodo di Grazia di cui al paragrafo 2.3.

2. La Società di Gestione può decidere la liquidazione anticipata del Fondo (di seguito, la "**Liquidazione Anticipata del Fondo**") nei casi previsti al paragrafo 20.4, nel caso di riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto dell'importo di € 20.000.000,00 (Euro ventimilioni/00) o qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei Partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti.

3. La procedura di liquidazione del Fondo si compie secondo le seguenti modalità:

i) la Società di Gestione informa la Banca d'Italia almeno cinque giorni prima della data in cui è stata convocata la riunione del Consiglio di Amministrazione che deve decidere in merito alla liquidazione del Fondo, dando successiva comunicazione in merito all'avvenuta delibera ai Partecipanti mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 e alla Banca d'Italia;

ii) a decorrere dalla data di delibera di liquidazione del Fondo, la Società di Gestione cessa ogni ulteriore attività di investimento, ferma restando la possibilità di compiere le attività necessarie alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo esistente a tale data (ivi comprese le attività finalizzate alla conclusione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione o ristrutturazione in corso);



iii) a partire dal giorno successivo alla comunicazione resa alla Banca d'Italia e all'avviso reso ai Partecipanti in merito all'avvenuta delibera di liquidazione, la Società di Gestione provvede a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, sotto il controllo del collegio sindacale, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia (alla quale sono comunicate anche le eventuali modifiche successive), realizzando alle migliori condizioni possibili le attività del Fondo. La Società di Gestione ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti anche nel corso della procedura di liquidazione;

iv) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione (di seguito, il "**Rendiconto Finale di Liquidazione**"), attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il Rendiconto della Gestione del Fondo di cui all'articolo 30 e indicando il riparto in denaro spettante per ogni Quota al netto della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione ai sensi del paragrafo 16.1 alinea (b) (di seguito, la "**Quota Spettante**"), fermo restando che dalla stessa va dedotta l'eventuale Commissione Variabile Finale già addebitata al Fondo ai sensi del paragrafo 20.6 alinea ii);

v) i Partecipanti che, al momento della conclusione delle operazioni di realizzo, siano in possesso di Quote (di seguito, gli "**Aventi Diritto alla Liquidazione**") hanno diritto a percepire la Quota Spettante;

vi) la società di revisione di cui all'articolo 23 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito, la "**Relazione di Certificazione**");

vii) il Rendiconto Finale di Liquidazione e la Relazione di Certificazione sono messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione nonché presso la sede della Banca Depositaria, con indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;

viii) gli Aventi Diritto alla Liquidazione ottengono il rimborso delle Quote mediante la ricezione della Quota Spettante nella misura prevista dal Rendiconto Finale di Liquidazione entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo;

ix) le somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto derivante dalla liquidazione del Fondo e, ove possibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto alla Liquidazione;

x) la Società di Gestione avvisa i Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3 in merito: (a) alla delibera di liquidazione del Fondo; (b) all'avvenuta redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione; (c) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione; (d) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso finale delle Quote; (e) all'eventuale Periodo di Grazia di cui al paragrafo 2.3;

xi) la procedura di liquidazione si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto, nonché dell'ammontare delle eventuali somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione.

**4.** Il diritto alla riscossione delle somme derivanti dalla liquidazione finale del Fondo si prescrive a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo di cui al paragrafo 32.3 alinea (viii).

#### **Articolo 33 – Foro Competente**

**1.** Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Roma, salvo il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti.

**2.** Restano ferme le disposizioni normative pro tempore vigenti in materia di composizione stragiudiziale delle controversie, obbligatoria o facoltativa.