

**Offerta al pubblico di quote del fondo comune
di investimento immobiliare chiuso denominato**

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

Il presente Prospetto d’Offerta si compone delle seguenti Parti:

- **Indice**
- **Nota di sintesi**
- **Fattori di rischio**
- **Informazioni relative all’investimento:**
 - Parte I - Caratteristiche del Fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all’operazione*
 - Parte II - Informazioni specifiche sull’offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi effettivi del Fondo*

**Il fondo comune
di investimento immobiliare chiuso
“Opportunità Italia -
Fondo comune di investimento
immobiliare di tipo chiuso”
è offerto dall’8 novembre 2013
al 7 marzo 2014**

**Il presente Prospetto d’Offerta è stato depositato
a seguito dell’approvazione comunicata
con nota del 7 novembre 2013 n. 0087548/13**

**Data di deposito in Consob della Copertina:
7 novembre 2013
Data di validità della Copertina:
dall’8 novembre 2013**

Il Prospetto d’Offerta è volto ad illustrare all’investitore le principali caratteristiche dell’investimento proposto.

La pubblicazione del Prospetto d’Offerta non comporta alcun giudizio della Consob sull’opportunità dell’investimento proposto.

Eventuali variazioni rispetto ai dati e alle notizie contenuti nel presente Prospetto d’Offerta saranno illustrate in appositi supplementi allegati al Prospetto d’Offerta stesso.

La partecipazione al fondo comune di investimento immobiliare chiuso è disciplinata dal Regolamento di gestione del fondo che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

INDICE

Data di deposito in Consob dell'Indice:
7 novembre 2013

Data di validità dell'Indice:
dall'8 novembre 2013

NOTA DI SINTESI

- SEZIONE A - Introduzione e Avvertenze	pagina 2 di 13
- SEZIONE B - Emittente	pagina 3 di 13
- SEZIONE E - Offerta	pagina 13 di 13

FATTORI DI RISCHIO

- Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo	pagina 2 di 3
- Rischi connessi alla natura degli investimenti	pagina 2 di 3

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INVESTIMENTO

PARTE I -

Caratteristiche del Fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione

A) INFORMAZIONI GENERALI	pagina 2 di 36
1. La SGR	pagina 2 di 36
2. I soggetti che partecipano all'operazione	pagina 7 di 36
3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso	pagina 10 di 36
B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO	pagina 12 di 36
4. Politica di investimento e relativi limiti/divieti	pagina 12 di 36
5. Valorizzazione complessiva del patrimonio del Fondo	pagina 16 di 36
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE	pagina 17 di 36
6. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo	pagina 17 di 36
7. Agevolazioni finanziarie	pagina 22 di 36
8. Regime fiscale	pagina 23 di 36
D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO	pagina 26 di 36
9. Partecipazione al Fondo	pagina 26 di 36
10. Modalità di sottoscrizione delle quote	pagina 27 di 36
11. Modalità e termini di rimborso delle quote	pagina 29 di 36
E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE	pagina 29 di 36
12. Valorizzazione dell'investimento	pagina 29 di 36
13. Ammissione alle negoziazioni del Fondo	pagina 29 di 36
14. Informativa ai partecipanti	pagina 30 di 36
15. Ulteriore informativa disponibile	pagina 31 di 36
16. Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o di invio della documentazione a disposizione	pagina 31 di 36
F) CONFLITTI DI INTERESSE	pagina 32 di 36
17. Le situazioni di conflitto di interesse	pagina 32 di 36
G) BEST EXECUTION	pagina 34 di 36
H) INCENTIVI	pagina 35 di 36
I) RECLAMI	pagina 36 di 36

PARTE II -

Informazioni specifiche sull'offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del Fondo

A) INFORMAZIONI SULL'OFFERTA EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI

ANTICIPATI DI QUOTE E AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI	pagina 2 di 15
1. Informazioni specifiche sull'offerta	pagina 2 di 15
2. Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni	pagina 2 di 15

B) INFORMAZIONI SUL FONDO

3. Composizione del patrimonio del Fondo ed informazioni sulla gestione	pagina 3 di 15
4. Informazioni sulle situazioni di conflitto di interesse	pagina 15 di 15
5. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo	pagina 15 di 15

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	pagina 15 di 15
--	-----------------

MODULO DI SOTTOSCRIZIONE

APPENDICE:

A - REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO

B - GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NEL PROSPETTO D'OFFERTA

**Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato**

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”) rappresenta un’introduzione al Prospetto d’Offerta; pertanto, qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato “Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” deve basarsi sull’esame da parte dell’investitore del Prospetto d’Offerta completo.

Data di deposito in Consob della Nota di Sintesi:
7 novembre 2013

Data di validità della Nota di Sintesi:
dall’8 novembre 2013

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 offerta al pubblico 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	Avvertenza.	<p>Si avvertono espressamente gli investitori che:</p> <ol style="list-style-type: none">i) questa Nota di Sintesi va letta come un'introduzione al presente Prospetto d'Offerta;ii) qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (il "Fondo") deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del presente Prospetto d'Offerta in tutte le sue Parti;iii) qualora sia presentato un ricorso dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel presente Prospetto d'Offerta, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto d'Offerta 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 d'Offerta o non offra, se letta congiuntamente con le altre parti del presente Prospetto d'Offerta, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire nelle quote del Fondo.
A.2	Consenso della SGR all'utilizzo del Prospetto d'Offerta per successiva rivendita o collocamento finale di strumenti finanziari da parte di intermediari finanziari.	<p><i>Non applicabile.</i></p> <p>La SGR non consente all'utilizzo del Prospetto d'Offerta per successiva rivendita o collocamento finale di strumenti finanziari da parte di intermediari finanziari.</p>

SEZIONE B - EMITTENTE

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
B.33 (B.1)	Denominazione legale e commerciale dell'emittente.	L'emittente delle quote del Fondo è Torre SGR S.p.A. (la "SGR" o la "Società di Gestione") iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA.
B.33 (B.2)	Domicilio e forma giuridica della SGR, legislazione in base alla quale opera la SGR e suo paese di costituzione.	Torre SGR S.p.A. è una società di gestione del risparmio costituita in Italia nella forma di società per azioni ed operante secondo la legislazione italiana. La sede sociale di Torre SGR S.p.A. è in Roma, via Mario Carucci 131. La Società di Gestione è iscritta dal 16 maggio 2006 al n. 217 dell'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 (il "TUF").
B.33 (B.5)	Appartenenza ad un gruppo.	<i>Non applicabile.</i> Torre SGR S.p.A. è soggetta al controllo congiunto di Fortezza RE S.à r.l. e Pioneer Investment Management SGR p.A. sulla base di un patto parasociale tra le stesse.
B.33 (B.6)	Persone che, direttamente o indirettamente, detengono una partecipazione nel capitale o ai diritti di voto della SGR che sia soggetta a notifica ai sensi del diritto nazionale della SGR, con indicazione dell'importo della partecipazione di ciascuna di tali persone. Soggetti che direttamente o indirettamente possiedono o controllano la SGR e natura di tale controllo.	Torre SGR S.p.A. è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à r.l., società di diritto lussemburghese e, per il restante 37,5%, da Pioneer Investment Management SGR p.A., appartenente al Gruppo Unicredit. Fortezza RE S.à r.l. è partecipata da nove <i>limited partnership</i> che costituiscono altrettanti "comparti" del Fondo Fortress Investment Fund III facente capo a Fortress Investment Group LLC, società quotata al New York Stock Exchange (NYSE) e gestore globale di fondi comuni di investimento.
B.33 (B.7)	Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo.	<i>Non applicabile.</i> Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività.
B.33 (B.8)	Informazioni finanziarie pro forma.	<i>Non applicabile.</i> Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività.
B.33 (B.9)	Previsioni o stima degli utili.	<i>Non applicabile.</i> Non vengono formulate previsioni o stime degli utili.

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
B.33 (B.10)	Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati del Fondo.	<i>Non applicabile.</i> Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività.
B.33 (C.3)	Il numero delle quote del Fondo emesse e interamente liberate. Il valore nominale delle quote del Fondo.	Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività e pertanto non sono ancora state emesse quote del Fondo. Il valore nominale di ciascuna quota del Fondo è Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).
B.33 (C.7)	Descrizione della politica di distribuzione dei proventi.	Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con l'obiettivo - <u>che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR</u> - di pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico come definito all'Elemento B.34) un importo pari al 3% dell'importo pari al valore nominale complessivo delle quote del Fondo in circolazione al termine del richiamo degli impegni (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali <i>pro-quota</i> a fronte di disinvestimenti effettuati in precedenza). Ai fini del conseguimento del predetto obiettivo la SGR può (i) distribuire anche i proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e/o (ii) integrare la distribuzione dei proventi con rimborsi parziali <i>pro-quota</i> a fronte di disinvestimenti.
B.33 (D.2)	Informazioni fondamentali sui principali rischi connessi con la partecipazione al Fondo.	<i>Non applicabile.</i>
B.34	Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dal Fondo.	Scopo del Fondo è l'investimento in beni riconducibili all'Investimento Tipico e all'Investimento Residuale (come di seguito definiti nel presente paragrafo) 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. Considerata la tipologia di beni in cui il patrimonio del Fondo viene investito, l'investimento è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
(segue) B.34	(segue) Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dal Fondo.	<p data-bbox="699 224 1417 360">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 fondi immobiliari.</p> <p data-bbox="699 398 1417 674">Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo, in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di <i>leasing</i> immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare (l'“Investimento Tipico”).</p> <p data-bbox="699 712 1417 1061">Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo, in strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche promossi o 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 <i>pro tempore</i> vigenti (l'“Investimento Residuale”).</p> <p data-bbox="699 1099 1417 1937">Gli investimenti immobiliari sono effettuati in Italia, prevalentemente a Roma e Milano. 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, 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. <i>leasing</i> 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. Il patrimonio del Fondo può essere inoltre investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Il patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% delle proprie attività in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione.</p>

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
(segue) B.34	(segue) Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dal Fondo.	<p>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.</p> <p>Per quanto concerne la selezione degli immobili, l'investimento del Fondo sarà orientato verso <i>asset</i> 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'<i>asset</i> oggetto di investimento (es. da direzionale a residenziale).</p> <p>In particolare, il Fondo investirà in immobili 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 considerate anche operazioni di investimento in immobili residenziali di nuova costruzione nella città di Roma.</p> <p>La componente immobiliare del patrimonio del Fondo sarà costituita orientativamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
		<p>La partecipazione al Fondo comporta per l'investitore un grado di rischio medio-alto connesso:</p>

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
(segue) B.34	(segue) Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dal Fondo.	<p>i) all'immobilizzazione delle somme investite in ragione della struttura chiusa del Fondo e dell'orizzonte temporale dell'investimento, fatta salva la possibilità, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, di liquidare l'investimento sul mercato;</p> <p>ii) al possibile decremento del valore della quota del Fondo, in funzione dell'andamento del valore e della redditività dei beni nei quali è investito il patrimonio del Fondo;</p> <p>iii) alla circostanza che, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, la liquidazione dell'investimento sul mercato avviene di norma ad un valore inferiore al valore determinato dalla SGR secondo i criteri indicati dalle vigenti disposizioni normative per la determinazione del valore unitario della quota.</p> <p>In particolare, la partecipazione al Fondo comporta le seguenti tipologie di rischio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rischi connessi alla possibilità che, ove il Fondo sia sottoscritto in misura inferiore all'ammontare minimo indicato nel Regolamento di gestione del Fondo, la SGR si avvalga della facoltà di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, ovvero di non avviare l'operatività del Fondo secondo le modalità indicate nell'art. 26 del Regolamento di gestione del Fondo; - rischi connessi all'orizzonte temporale di medio-lungo termine dell'investimento e alla non agevole liquidazione delle quote; - rischi connessi alla natura degli investimenti immobiliari (evoluzione del mercato immobiliare, non agevole valutazione degli immobili, non agevole smobilizzo degli immobili, caratteristiche e redditività dei beni immobili, inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili, indebitamento del Fondo, responsabilità urbanistica ed ambientale, eventi naturali e/o accidentali); - rischi connessi al prolungato investimento, anche parziale, delle attività del Fondo in valori mobiliari, in attesa di reperire investimenti immobiliari conformi agli obiettivi e alle caratteristiche del Fondo. La remunerazione degli investimenti monetari è di norma inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari e, pertanto, l'investimento di consistenti disponibilità del Fondo in valori mobiliari può determinare una redditività inferiore rispetto agli obiettivi del Fondo.

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
B.35	I limiti di assunzione prestiti e/o di effetto leva dell'organismo di investimento collettivo.	Nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha la facoltà di assumere prestiti 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.
B.36	Descrizione dello <i>status</i> del Fondo sotto il profilo della regolamentazione e nome delle Autorità di regolamentazione del paese di costituzione.	<p>Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" appartiene alla categoria dei fondi immobiliari come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d-<i>bis</i>), del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Il Fondo costituisce 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 SGR. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né azioni 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. La SGR, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza del Fondo.</p> <p>Si rappresenta che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la sottoscrizione delle quote del Fondo può avvenire esclusivamente mediante versamenti in denaro. Non è ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni; b) non sono previste emissioni successive di quote del Fondo. <p>La SGR, nella gestione del Fondo, è soggetta all'attività di vigilanza esercitata, per quanto di rispettiva competenza ai sensi del TUF, dalla Banca d'Italia e dalla Consob.</p>

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
B.37	Breve profilo dell'investitore tipico per cui l'organismo di investimento collettivo è pensato.	<p>L'offerta delle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" è destinata al pubblico indistinto.</p> <p>La partecipazione al Fondo comporta per l'investitore un grado di rischio medio-alto.</p> <p>L'investimento nel Fondo è stato pensato per investitori che intendano diversificare il loro portafoglio in un'ottica di medio-lungo termine.</p>
B.38	<p>Se il corpo principale del prospetto comunica che più del 20% delle attività lorde del Fondo possono essere:</p> <p>a) investite, direttamente o indirettamente, in un'unica attività sottostante; o</p> <p>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</p> <p>c) dipendenti dall'affidabilità creditizia o dalla solvibilità di una qualsiasi delle controparti;</p> <p>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>	<i>Non applicabile.</i>

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie						
B.39	<p>Qualora un organismo di investimento collettivo possa investire più del 40% delle attività lorde in un altro organismo di investimento collettivo, spiegare brevemente:</p> <p>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</p> <p>b) quando gli strumenti 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><i>Non applicabile.</i></p>						
B.40	<p>Prestatori di servizi al Fondo e importo massimo delle commissioni pagabili.</p>	<p>Di seguito sono sinteticamente indicati i prestatori di servizi di cui la SGR si avvale nella gestione del Fondo ed i compensi ad essi spettanti noti alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinatario</th> <th>Natura</th> <th>Importo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reconta Ernst & Young.</td> <td>Compenso per la revisione contabile del Fondo.</td> <td>Euro 25.500 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.</td> </tr> </tbody> </table>	Destinatario	Natura	Importo	Reconta Ernst & Young.	Compenso per la revisione contabile del Fondo.	Euro 25.500 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.
Destinatario	Natura	Importo						
Reconta Ernst & Young.	Compenso per la revisione contabile del Fondo.	Euro 25.500 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.						

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie		
		Destinatario	Natura	Importo
		Scenari Immobiliari s.r.l..	Compenso per la valutazione dei beni di pertinenza del Fondo in qualità di esperto indipendente.	Ad immobile: Prima valutazione "as is" Euro 1.800; ciascuna valutazione successiva Euro 750; Giudizio di congruità Euro 1.000.
B.41	L'identità e lo status giuridico di qualsiasi gestore di investimenti, consulente in materia di investimenti, custode o altro fiduciario (compreso ogni eventuale contratto di delega della custodia).	<p>La SGR ha conferito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 settembre 2013, a Pioneer Investment Management SGR p.A., con sede legale in Milano, Piazza Gae Aulenti 1, la delega della gestione dell'Investimento Residuale (come definito all'Elemento B.34) del Fondo.</p> <p>Le funzioni di banca depositaria del Fondo sono svolte da Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale in via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 - 20159 Milano, iscritta al n. 5244.9 (numero matricole) e n. 10636.9 (numero di codice meccanografico) dell'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia.</p> <p>Si riportano di seguito i compensi spettanti alla banca depositaria:</p>		
		Compenso per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente.	Max. 0,035% del Valore Complessivo Netto del Fondo oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti.	
		Compenso per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo.	Euro 1.000,00 oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti.	
B.42	Descrizione della tempistica di calcolo del valore complessivo netto del Fondo e delle modalità di pubblicazione.	Il valore complessivo netto e il valore unitario delle quote del Fondo sono calcolati semestralmente ed il valore unitario delle quote del Fondo è pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della SGR.		

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie
B.43	Eventuali obbligazioni incrociate tra diverse classi o investimenti in altri organismi di investimento collettivo.	<i>Non applicabile.</i>
B.44	Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo per l'ipotesi in cui lo stesso non abbia ancora avviato la propria operatività.	Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività e pertanto non è stato ancora redatto alcun documento contabile del Fondo.
B.45	Descrizione del portafoglio del Fondo.	<i>Non applicabile.</i> Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività.
B.46	Indicazione del valore più recente del patrimonio netto del Fondo.	<i>Non applicabile.</i> Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta il Fondo non ha ancora avviato l'operatività.

SEZIONE E - OFFERTA

Elemento	Descrizione	Informazioni Obbligatorie						
E.7	Spese stimate addebitate all'investitore.	<p>Di seguito sono riportate le spese stimate addebitate all'investitore:</p> <table><thead><tr><th>Tipologia</th><th>Importo</th><th>Frequenza</th></tr></thead><tbody><tr><td>Commissione di Sottoscrizione.</td><td>2% del controvalore delle quote del Fondo sottoscritte.</td><td>In occasione del richiamo degli impegni.</td></tr></tbody></table> <p>Sono inoltre a carico degli investitori imposte, oneri e tasse dovuti in relazione alla partecipazione al Fondo secondo le disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti nonché il rimborso delle spese postali e di altri oneri di spedizione di corrispondenza e documentazione inviata al domicilio del partecipante entro il limite degli oneri effettivamente sopportati dalla SGR.</p>	Tipologia	Importo	Frequenza	Commissione di Sottoscrizione.	2% del controvalore delle quote del Fondo sottoscritte.	In occasione del richiamo degli impegni.
Tipologia	Importo	Frequenza						
Commissione di Sottoscrizione.	2% del controvalore delle quote del Fondo sottoscritte.	In occasione del richiamo degli impegni.						

Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

FATTORI DI RISCHIO

Data di deposito in Consob del Documento
sui Fattori di rischio:

7 novembre 2013

Data di validità del Documento
sui Fattori di rischio:

dall'8 novembre 2013

Rischi generali connessi alla partecipazione al 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.

Il rischio dell'investimento nelle quote del Fondo consiste, al pari dell'investimento in qualunque altro fondo comune di investimento immobiliare chiuso, nel possibile decremento del valore della quota, connesso con l'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie nei quali è investito il patrimonio del Fondo.

Fattori di rischio discendono, inoltre, dalla possibilità che, ove il Fondo sia sottoscritto in misura inferiore all'ammontare minimo indicato nel Regolamento, la SGR si avvalga della facoltà di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, ovvero di non avviare l'operatività del Fondo secondo le modalità indicate nell'art. 26 del Regolamento.

Ulteriori elementi di rischiosità derivano inoltre dall'immobilizzazione delle somme investite in ragione della struttura chiusa del Fondo e dell'orizzonte temporale dell'investimento, fatta salva la possibilità, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, di liquidare l'investimento sul mercato nonché dalla circostanza che, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, la liquidazione dell'investimento sul mercato avviene di norma ad un valore inferiore al valore determinato dalla SGR secondo i criteri indicati dalle vigenti disposizioni normative per la determinazione del valore unitario della quota.

Rischi connessi alla natura degli investimenti

Il patrimonio del Fondo viene investito in misura preponderante in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

A tal proposito si sottolinea che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi con i seguenti fattori:

- a) 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 immobili 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;
- b) non agevole valutazione degli immobili: non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili; la SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, richiedendo inoltre ai medesimi esperti indipendenti la formulazione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi;
- c) non agevole smobilizzo dei beni immobili: 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 un acquirente; tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo o, addirittura, oltre lo spirare della proroga eventualmente deliberata dal Consiglio di Amministrazione in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento di gestione; esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota;
- d) caratteristiche 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; al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi; la SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative; 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;
- e) 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, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche; con specifico riferimento alla composizione patrimoniale del Fondo, 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;
 - f) indebitamento del Fondo: il Fondo potrà ricorrere all'indebitamento, nel rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa; gli oneri da sostenere per il ricorso all'indebitamento costituiscono un costo a carico del Fondo; qualora l'indebitamento venga utilizzato per finalità d'investimento, in presenza di redditività netta degli investimenti superiore agli oneri finanziari sostenuti, il ricorso all'indebitamento consentirebbe un incremento del rendimento complessivo del Fondo; qualora, invece, la redditività netta degli investimenti fosse inferiore agli oneri sostenuti per i debiti contratti, l'eventuale ricorso all'indebitamento determinerebbe una contrazione del rendimento delle attività del Fondo; il ricorso all'indebitamento finanziario, peraltro, fa sì che l'impatto sul valore del Fondo e delle quote in cui esso è suddiviso di eventuali incrementi o riduzioni del valore delle attività risulti più che proporzionale rispetto all'ammontare delle variazioni medesime;
 - g) responsabilità urbanistica 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, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;
 - h) possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi.

Nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento e dalla normativa vigente, il Fondo investe anche in beni diversi da quelli costituenti l'investimento tipico di natura immobiliare, in particolare nella fase iniziale di operatività del Fondo, nell'attesa di reperire investimenti immobiliari conformi agli obiettivi e alle caratteristiche del Fondo. La componente non immobiliare del Fondo potrà essere costituita da strumenti di natura obbligazionaria e monetaria di emittenti governativi e organismi sovranazionali dell'Area Euro. Il *rating* degli strumenti finanziari detenuti in portafoglio dovrà essere almeno pari al cosiddetto "Investment grade". La remunerazione degli investimenti nella componente mobiliare è di norma inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari e, pertanto, l'investimento di consistenti disponibilità del Fondo in valori mobiliari può determinare una redditività inferiore rispetto agli obiettivi del Fondo.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INVESTIMENTO

Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato

“OPPORTUNITÀ ITALIA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”

**PARTE I - Caratteristiche del Fondo,
modalità di partecipazione e soggetti
partecipanti all'operazione**

Data di deposito in Consob della Parte I:
7 novembre 2013

Data di validità della Parte I:
dall'8 novembre 2013

A) INFORMAZIONI GENERALI

1. LA SGR

Il Fondo “Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” (il “Fondo”) è istituito e gestito da Torre SGR S.p.A. (la “SGR” o la “Società di Gestione”) 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.

La Società di Gestione è iscritta dal 16 maggio 2006 al n. 217 dell’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 (il “TUF”).

Il capitale sociale della SGR sottoscritto ed interamente versato è pari a Euro 3.200.000,00.

Torre SGR S.p.A. è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à r.l., società di diritto lussemburghese controllata da fondi gestiti da Fortress Investment Group LLC, e al 37,5%, da Pioneer Investment Management SGR p.A.

In particolare, Fortezza RE S.à r.l. è partecipata da nove *limited partnership* (le “**Limited Partnership**”), che costituiscono altrettanti “comparti” del Fondo Fortress Investment Fund III (“**Fortress Fund III**”), facente capo a Fortress Investment Group LLC (di seguito “**Fortress**”), società quotata al New York Stock Exchange (NYSE) e gestore globale di fondi comuni di investimento, con sede principale a New York ed uffici a Londra, Roma, Francoforte, Ginevra, San Diego, Toronto, Hong Kong, Tokyo e Sydney.

Pioneer Investment Management SGR p.A., controllata interamente da Pioneer Global Asset Management S.p.A., appartiene al gruppo bancario UniCredit.

Fortezza RE S.à r.l. e Pioneer Investment Management SGR p.A., esercitano un controllo congiunto su Torre SGR sulla base di un patto parasociale tra le stesse, perfezionato in data 8 aprile 2009 e modificato in data 22 luglio 2010, avente a oggetto le azioni della SGR. Sono di seguito sintetizzate le principali materie del patto parasociale attinenti alla gestione della SGR: i) meccanismo di nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione della SGR che assicura la presenza di consiglieri espressione del socio di minoranza; (ii) maggioranze qualificate per le decisioni del Consiglio di Amministrazione della SGR in talune materie attinenti alla gestione ordinaria e straordinaria della SGR che impongono il voto favorevole di almeno un consigliere designato dal socio di minoranza; (iii) meccanismo di nomina dei componenti del Collegio Sindacale della SGR che assicura la presenza di sindaci espressione del socio di minoranza; (iv) maggioranze qualificate per le decisioni dell’assemblea ordinaria e straordinaria in talune materie che riconoscono rilevanza determinante al voto del socio di minoranza; (v) disciplina di eventuali situazioni di stallo.

Organi amministrativi e di controllo

Gli organi amministrativi e di controllo della SGR sono il **Consiglio di Amministrazione** ed il **Collegio Sindacale**, il cui rispettivo mandato scade con l’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014.

Tali organi sono così composti:

Consiglio di Amministrazione

Nominativo	Carica
Giovanni Castellaneta	<i>Presidente</i>
Francesco Colasanti	<i>Consigliere Delegato</i>
Marco Angelucci	<i>Consigliere</i>
Fabio Balbinot	<i>Consigliere</i>
Francesco Maria Pansa	<i>Consigliere</i>
Stefano Sansone	<i>Consigliere</i>
Enzo Cardi	<i>Consigliere Indipendente</i>

La tabella che segue indica l'esperienza professionale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Nome e cognome	Esperienza professionale
Giovanni Castellaneta nato a Gravina in Puglia (BA) l'11/09/1942	In carica dal 27 maggio 2013. È Presidente del Consiglio di Amministrazione di Sace S.p.A. dall'1 settembre 2009. È stato 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.
Francesco Colasanti nato a Frosinone il 29/12/1975	In carica dall'8 aprile 2009. Dal 2001 lavora per Fortress Investment Group LLC. Ha rappresentato in molteplici ruoli il Gruppo Fortress in Italia, quale azionista di Italfondario S.p.A., membro del FIP (Fondo immobili pubblici) e Amministratore Delegato delle società immobiliari del gruppo. Ha partecipato ai principali processi di investimento del gruppo Fortress nel settore immobiliare, nel settore degli NPL (crediti in sofferenza) e nel <i>private equity</i> tradizionale. Dal 2005 ha contribuito alla creazione ed alla crescita, per conto del gruppo Fortress, di Torre SGR S.p.A., di cui dal 2009 ricopre la carica di Consigliere e dal 2010 quella di Direttore Generale e Amministratore Delegato. È altresì Consigliere di Italfondario S.p.A. da febbraio 2012. Prima di unirsi al gruppo Fortress ha lavorato presso la PricewaterhouseCoopers nel <i>team</i> di <i>audit</i> e <i>transaction support</i> .

Nome e cognome	Esperienza professionale
Marco Angelucci nato a Milano il 29/11/1969	In carica dall'8 aprile 2009. Ha maturato una significativa esperienza nel settore dell' <i>accounting</i> e della consulenza direzionale in Andersen. Coinvolto direttamente in incarichi nei confronti di primari operatori correlati al settore <i>real estate</i> , con il ruolo di Manager nella società Deloitte si è poi specializzato nelle analisi a supporto di operazioni di sviluppo e investimento immobiliare. Dal 2003 è responsabile dei servizi di consulenza immobiliare in UniCredit Private Banking.
Fabio Balbinot nato a Conegliano (TV) il 02/02/1973	In carica dal 21 aprile 2010. Dal 2005 lavora per Fortress Investment Group LLC, settore Private Equity, per cui ha partecipato a diverse operazioni di acquisizione di crediti in sofferenza e di portafogli immobiliari. Dal 2011 è Amministratore Delegato di Italfondionario S.p.A.. In precedenza, ha lavorato in Pirelli & C. Real Estate SpA, nell'ambito dell'Advisory & Corporate Development e della direzione Finanza, e presso alcune società dei gruppi CIR e Montedison.
Francesco Maria Pansa nato a Salerno il 19/05/1976	In carica dal 16 luglio 2013. 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, ed è stato inoltre Direttore Generale di Italfondionario S.p.A.. Dal 2013 è Vice President di Fortress e segue il mercato italiano.
Stefano Sansone nato a Napoli il 16/05/1968	In carica dal 25 settembre 2013. Il Dottor Stefano Sansone ricopre i ruoli di Vice Direttore Generale e Chief Financial Officer di Pioneer Investment Management SGR p.A., azionista di Torre SGR. Sin dal 2001 ha rivestito molteplici ruoli di responsabilità all'interno di Pioneer Investment Management SGR p.A.; dal 2008 è Head of European Administration & Control e dal 2011 è Head of Global Treasury della società Pioneer Global Asset Management, coordinando le attività di finance a livello Europeo (Lussemburgo, Germania, Austria & EU).
Enzo Cardi nato a Formia (LT) il 21/06/1950	In carica dal 30 luglio 2012. Ha sviluppato la propria esperienza professionale nel settore finanziario in diversi contesti internazionali; 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.

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti nella riunione del 24 aprile 2012. In seguito, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 30 luglio 2012, a fronte delle dimissioni dell'Amministratore Indipendente, Dott. Giovanni Castellaneta e del Dott. Bernardo Mingrone, ha provveduto per cooptazione, ex articolo 2386 c.c., alla nomina del Prof. Enzo Cardi, Amministratore Indipendente, e del Dott. Domenico Aiello, poi confermati dall'Assemblea degli Azionisti del 29 aprile 2013.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 27 maggio 2013, a fronte delle dimissioni di Robert Ian Kauffman, avvenute il 28 gennaio 2013, ha provveduto per cooptazione, ex articolo 2386 c.c., alla nomina del Dott. Giovanni Castellaneta quale Consigliere, provvedendo

nella seduta successiva del 25 settembre 2013 a nominare il medesimo Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, nella riunione del 16 luglio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto per cooptazione, ex articolo 2386 c.c., alla nomina del Dott. Francesco Maria Pansa, in sostituzione di Jonathan Ashley, dimessosi in pari data.

Infine, in data 25 settembre 2013, a seguito delle dimissioni del Dott. Domenico Aiello, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto per cooptazione, ex articolo 2386 c.c., alla nomina del Dott. Stefano Sansone quale Consigliere.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è composto da sette membri, di cui uno con la qualifica di Amministratore Indipendente, essendo in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse" adottato da Assogestioni. L'Amministratore Indipendente valuta ed individua situazioni di potenziale conflitto di interesse ed esprime motivato parere al riguardo, nonché formula pareri sull'adeguatezza delle misure e delle procedure per la gestione dei conflitti di interessi definite dal Consiglio di Amministrazione; inoltre esprime un parere in ordine ai criteri fissati dal Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori, dell'alta direzione e dei gestori.

Il Consiglio di Amministrazione adotta, sentito il parere dell'Amministratore Indipendente, una delibera nella quale individua i criteri generali per la scelta delle controparti e per la ripartizione degli incarichi tra le stesse per la prestazione di servizi in favore degli OICR gestiti.

L'Amministratore Indipendente verifica che gli OICR gestiti non risultino gravati da oneri altrimenti evitabili o esclusi dalla percezione di utilità agli stessi spettanti.

Collegio Sindacale

Nominativo	Carica
Francesco Mariano Bonifacio nato a Rotonda (PZ) il 28/07/1954	Presidente In carica dal 1° dicembre 2005
Nicola Antoniozzi nato a Cosenza (CS) il 28/07/1960	Sindaco effettivo In carica dal 1° dicembre 2005
Massimo Rodolfo Mario Trotter nato a Monza (MB) il 22/07/1969	Sindaco effettivo In carica dal 18 gennaio 2010
Flavio Pichler nato a Nova Ponente (BZ) il 23/02/1965	Sindaco supplente
Rossana Golino nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 29/12/1969	Sindaco supplente

Il Collegio Sindacale in carica è stato confermato dall'Assemblea degli Azionisti del 24 aprile 2012.

Organi con funzioni direttive

La carica di Direttore Generale della SGR è ricoperta da Francesco Colasanti¹.

Comitato Investimenti e Asset Allocation

Nello svolgimento delle proprie funzioni di gestore del Fondo, la SGR si avvale altresì del Comitato Investimenti e Asset Allocation (di seguito "**Comitato**"), organo consultivo incaricato di esprimere il proprio parere su:

- strategie di investimento e singole proposte di investimento/disinvestimento: definizione delle strategie di investimento della SGR, con particolare riferimento alle ipotesi di costituzione di nuovi fondi, e valutazione delle singole proposte di investimento/disinvestimento che rientrano nell'oggetto tipico per i fondi gestiti;

¹ Per i dati afferenti all'esperienza professionale, si rinvia alla sezione dedicata al Consiglio di Amministrazione.

- allocazione degli investimenti immobiliari che rientrano nell'oggetto tipico dei fondi gestiti: selezione del fondo, tra quelli gestiti dalla SGR, su cui allocare le opportunità di investimento sottoposte all'attenzione del Consiglio di Amministrazione;
- operazioni in conflitto di interessi, per le quali siano previsti i presidi organizzativi più elevati della SGR, laddove (a) i regolamenti dei fondi non contemplino la presenza di comitati investimenti ovvero, se esistenti, non ne sia prevista la consultazione in materia di conflitto di interessi; (b) nel caso in cui il conflitto di interessi riguardi le attività di più fondi;
- ogni altra materia che il Consiglio di Amministrazione ritenga opportuno sottoporre.

Gli attuali componenti del Comitato Investimenti sono stati designati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 9 maggio 2012 e, salvo delibera del Consiglio di Amministrazione che li può sostituire in qualsiasi momento, scadono con l'assemblea che approva il bilancio della SGR al 31 dicembre 2014.

La tabella che segue indica l'esperienza professionale dei soggetti che compongono il Comitato Investimenti e Asset Allocation della SGR:

Nominativo	Carica ed esperienza professionale
Francesco Colasanti Amministratore Delegato	Presidente ¹
Dario Strano	Membro In Torre SGR dal 2007, è Fund Manager del fondo quotato Unicredit Immobiliare Uno e del "Milan Prime Offices", Comparto A del Torre RE Fund II, fondo multicomparto riservato ad investitori qualificati. È stato inoltre Fund Manager in Fabrica Immobiliare SGR e business development manager in Sorgente SGR. Ha iniziato la sua esperienza in KPMG Corporate Finance.
Marco Angelucci, Consigliere	Membro ¹
Enzo Cardi, Consigliere Indipendente	Membro ¹
Fabio Balbinot, Consigliere	Membro ¹
Sergio Schisani	Membro Ha lavorato in Torre SGR dal 2006 a marzo 2011, con il ruolo di Fund Manager per il Fondo Torre RE Fund I; dal 2000 ha ricoperto il ruolo Area Manager di Generali Properties S.p.A. (Generali Group). Per oltre 20 anni ha gestito ed eseguito la realizzazione di progetti di infrastrutture pubbliche. È laureato in Ingegneria Civile presso l'Università La Sapienza di Roma.

Adesione a protocolli di autonomia

La SGR aderisce al nuovo "Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interessi" (di seguito anche il "Protocollo") adottato da Assogestioni. 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 individuate 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.

¹ Per i dati afferenti all'esperienza professionale, si rinvia alla sezione dedicata al Consiglio di Amministrazione.

La SGR si è dotata del “Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001”, del quale è parte integrante il Codice Etico.

Fondi immobiliari gestiti dalla SGR e funzioni aziendali affidate in outsourcing

Le informazioni in merito ai fondi gestiti dalla SGR ed alle funzioni aziendali affidate dalla stessa in *outsourcing* sono disponibili sul sito internet della SGR www.torresgr.com.

2. I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE

2.1 Banca depositaria

Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale in via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 - 20159 Milano, iscritta al n. 5244.9 (numero matricole) e n. 10636.9 (numero di codice meccanografico) 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 la Banca Depositaria del Fondo.

Le funzioni di custodia del patrimonio mobiliare del Fondo, di rimborso delle quote nonché le funzioni inerenti all'eventuale emissione dei certificati rappresentativi delle quote sono svolte presso la sede legale della Banca Depositaria.

Le funzioni della banca depositaria comprendono tra l'altro: la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo, l'accertamento della conformità alla legge ed al Regolamento di gestione del Fondo delle operazioni di emissione e rimborso delle quote, del calcolo del valore delle quote e della distribuzione dei proventi del Fondo, delle istruzioni ad essa impartite dalla SGR.

2.2 Società di revisione

Con deliberazione dell'Assemblea dei soci della SGR del giorno 8 aprile 2009, è stato rinnovato l'incarico per l'attività di revisione contabile della SGR alla società Reconta Ernst & Young (di seguito, la “**Società di Revisione**”), con sede in Roma, via Po, n. 32.

La Società di Revisione incaricata della revisione contabile della SGR provvede anche a rilasciare un giudizio sui rendiconti della gestione del Fondo, sulle operazioni di liquidazione delle attività dello stesso e sul rendiconto finale di liquidazione.

La Società di Revisione è altresì tenuta a riportare ogni irregolarità contabile riscontrata al Consiglio di Amministrazione della SGR, al Collegio Sindacale, all'incaricato dell'Internal Audit, nonché agli organi responsabili della Banca Depositaria.

2.3 Intermediari incaricati del collocamento

Le quote del Fondo saranno collocate per il tramite di UniCredit S.p.A. (delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 settembre 2013).

In particolare, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso:
- **UniCredit S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via A. Specchi, n. 16.

2.4 Esperti indipendenti

La SGR ha conferito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 settembre 2013, l'incarico di esperto indipendente per la valutazione del patrimonio del Fondo a Scenari Immobiliari s.r.l., con sede legale in Roma, Piazza Francesco Morosini, n. 12 (di seguito, l'“**Esperto Indipendente**”).

2.5 Gestore delegato

La SGR ha conferito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 settembre 2013, a Pioneer Investment Management SGR p.A., con sede legale in Milano,

Piazza Gae Aulenti 1, la delega della gestione dell'Investimento Residuale (come definito alla successiva Sez. B, paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto) del Fondo.

Gli investimenti vengono effettuati in conformità a quanto previsto dall'art. 11 del Regolamento di gestione e nella Sezione B, paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto, nonché nel rispetto dei limiti dettati in relazione ai fondi chiusi dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 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. La delega ha durata fino al 31 dicembre 2013. Alla scadenza 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.

Secondo le risultanze del libro soci, Pioneer Investment Management SGR p.A. è posseduta al 100% da Pioneer Global Asset Management S.p.A., con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti 1, a sua volta controllata da UniCredit S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management SGR p.A., in carica sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2014, è così composto:

Giordano Lombardo - Presidente

Nato a Milano il 15 dicembre 1962.

Laureato in Economia all'Università Bocconi. È Global 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), Vice Presidente del Supervisory Board di Pioneer Investment Austria GmbH (Vienna), nonché membro del Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management Inc. (Boston, USA) e di Capital Italia Société a Capital Variable (Lussemburgo). È Direttore Centrale di UniCredit S.p.A.

Franco Bruni - Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione con la qualifica di Amministratore Indipendente

Nato a Milano il 12 aprile 1948.

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 Centro di Economia Monetaria e Finanziaria Paolo Baffi.

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 è consigliere di amministrazione indipendente non esecutivo di Pirelli SpA.

Sebastiano Bazzoni - Amministratore Indipendente

Nato a Sassari il 5 novembre 1938.

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 - Amministratore

Nato a Genova il 21 ottobre 1968.

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.

Carolina Corradi - Amministratore

Nata a Milano il 21 settembre 1962.

Dopo aver svolto attività di trading in strumenti finanziari e gestione di prodotti assicurativi, avendo anche ricoperto cariche di Amministratore in Società finanziario/assicurative, sin dal suo ingresso nel 2002 nel Conglomerato Pioneer Investments ha dimostrato notevoli capacità organizzative e di leadership quale Responsabile dapprima della Divisione Global Risk Management e poi della Funzione Organization. Dal 2009, dopo aver contribuito alla costituzione della Divisione Global Operations, ricopre il ruolo di Global Chief Operating Officer.

L'organo direttivo di Pioneer Investment Management SGR p.A. è così composto:

Cinzia Tagliabue - Direttore Generale

Nata a Milano l'11 novembre 1961.

È stata Responsabile della Divisione Clientela Istituzionale e dal luglio del 2008 ha assunto il ruolo di Head of Sales & Distribution per il mercato italiano sia per i canali di gruppo che Wholesale.

Soggetti preposti alle effettive scelte di investimento

Il Sig. Davide Cataldo, nato a Piacenza l'8 febbraio 1968, ricopre la carica di Responsabile dell'Unità Organizzativa "Investments" di Pioneer Investment Management SGR p.A. ed è la persona preposta alle scelte di investimento, nel rispetto delle indicazioni formulate dal Consiglio di Amministrazione. Dal mese di Gennaio 2004 è Vice Direttore Generale di Pioneer Investment Management SGR p.A. Dopo aver conseguito la laurea nel 1992 presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano, ha lavorato per sei mesi come *broker* per Banca Profilo S.p.A. prima di entrare in GestiCredit SGRpA in qualità di gestore di portafogli obbligazionari. Nel 1998, ha iniziato la sua collaborazione con Pioneer Investments come gestore obbligazionario globale prima di passare alla direzione dei *team* obbligazionari europei ed internazionali nel settembre del 1999. A giugno del 2001, ha assunto la carica di responsabile di tutto il *team* del reddito fisso. Nel mese di marzo 2002 è stato nominato Responsabile Investimenti di Pioneer Investment Management SGR p.A.

2.6 Property Manager

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta, non sono stati conferiti incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi di *property management* con riferimento al portafoglio immobiliare del Fondo.

2.7 Facility Manager

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta, non sono stati conferiti incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi di *facility management* con riferimento al portafoglio immobiliare del Fondo.

2.8 Project Manager

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta, non sono stati conferiti incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi di *project management* con riferimento al portafoglio immobiliare del Fondo.

2.9 Agenzia

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta, non sono stati conferiti incarichi quadro a soggetti terzi per la prestazione di servizi di agenzia con riferimento al portafoglio immobiliare del Fondo.

2.10 General Contractor

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta, non sono stati conferiti incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi di General Contractor con riferimento a beni di pertinenza del portafoglio immobiliare del Fondo.

3. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Natura giuridica

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né azioni 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.

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

Funzione economica e caratteristiche essenziali

L'acquisto di quote di partecipazione di fondi comuni di investimento immobiliari consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del fondo immobiliare è, infatti, prevalentemente orientata verso l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari.

Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano di norma per una durata di medio-lungo termine.

Il fondo comune di investimento immobiliare ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del fondo - salva l'eventuale possibilità alla società di gestione di deliberare, prima della scadenza del termine di durata del fondo, una proroga (c.d. "Periodo di Grazia"), per il completamento dello smobilizzo degli investimenti - ovvero alle scadenze eventualmente predeterminate nel regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali *pro quota*, a fronte di disinvestimenti. La società di gestione del risparmio ha l'obbligo, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura dell'offerta, di chiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato; l'istanza di ammissione alla negoziazione è sottoposta all'approvazione della Borsa Italiana.

In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta 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, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, di liquidare l'investimento sul mercato;
- prendere atto dell'**eventualità che dall'investimento in quote del fondo possano conseguire risultati negativi**, anche in misura rilevante.

Caratteristiche del Fondo

Il fondo oggetto del presente Prospetto è denominato "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ed 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, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF.

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. La Società di Gestione, con

delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del predetto termine, prorogare 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 potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell'art. 28 del Regolamento di gestione.

Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR, nel caso di riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto dell'importo di € 20.000.000,00 o qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole ovvero in presenza di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo senza recare pregiudizio ai partecipanti. La liquidazione anticipata del Fondo sarà inoltre possibile nel caso in cui l'Assemblea dei partecipanti deliberi la sostituzione della SGR ma non individui la nuova società di gestione, ovvero quest'ultima non acquisti le quote di titolarità della SGR, ovvero qualora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR.

Per informazioni dettagliate in merito al valore patrimoniale netto del Fondo, al numero delle quote e al relativo valore nominale, nonché per una descrizione dell'attivo, si rinvia alla sezione B, paragrafo 3 della Parte II del presente Prospetto.

Rinviando per la dettagliata descrizione delle caratteristiche del Fondo alle informazioni riportate nel seguito del presente Prospetto nonché alle relative previsioni contenute nel Regolamento di gestione, si rappresenta che:

- a) la sottoscrizione delle quote del Fondo può avvenire esclusivamente mediante versamenti in denaro. Non è ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni;
- b) non sono previste emissioni successive di quote;
- c) il Fondo ha 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;
- d) 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; 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.

Si rinvia alla successiva Sez. F, par. 17 per informazioni su conflitti di interesse e alla Sez. B, par. 4 della Parte II per le eventuali operazioni già effettuate.

Governance del Fondo

Le previsioni contenute nel Regolamento di gestione in materia di *governance* del Fondo sono volte ad assicurare il diretto coinvolgimento dei partecipanti nelle principali deliberazioni inerenti alla gestione del Fondo. A tal fine, i partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (l'“**Assemblea**”) per deliberare sulle materie attribuite alla competenza della stessa dalle vigenti disposizioni normative e, in particolare, in merito alla sostituzione della SGR e alle modifiche delle politiche di gestione del Fondo. L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR anche su richiesta dei partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle quote in circolazione. L'avviso di convocazione dell'Assemblea è pubblicato su il quotidiano “*Il Sole 24 Ore*” e sul sito internet della Società di Gestione almeno 30 (trenta) giorni prima della data dell'Assemblea. All'Assemblea partecipano coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo almeno 2 (due) giorni prima della data in cui essa si riunisce. Salvo per quanto attiene alla nomina dei membri del Comitato Consultivo, l'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) del valore delle quote in circolazione. Per ulteriori informazioni relative alla *governance* del Fondo si rinvia, in ogni caso, alla sezione III del Regolamento di gestione.

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 di gestione del Fondo. Il Comitato Consultivo è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti; 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 della SGR. I candidati inseriti nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR devono possedere i requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse adottato da Assogestioni.

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 di gestione del Fondo ai sensi del paragrafo 29.2 del Regolamento;
- (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 del Regolamento di gestione del Fondo.

B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

4. POLITICA DI INVESTIMENTO E RELATIVI LIMITI/DIVIETI

Si riportano, di seguito, alcune informazioni concernenti la politica di investimento del Fondo:

Finalità del Fondo

Scopo del Fondo è l'investimento in beni riconducibili all'Investimento Tipico e all'Investimento Residuale (come di seguito definiti nel presente paragrafo) 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.

Orizzonte temporale

Considerata la tipologia di beni in cui il patrimonio del Fondo viene investito, l'investimento è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

Beni oggetto di investimento

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 fondi immobiliari, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d-*bis*), del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, 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 in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare (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 quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche promossi o 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 (di seguito, l'“**Investimento Residuale**”).

Obiettivi di investimento del fondo

(i) Investimento Tipico

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

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. Il patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% delle proprie attività in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione. 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.

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'efficientamento 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.

(ii) Investimento Residuale

La componente non immobiliare del Fondo potrà essere costituita da strumenti di natura obbligazionaria e monetaria di emittenti governativi e organismi sovranazionali dell'Area Euro. 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.

Attività di gestione e amministrazione dei beni immobili

Il Consiglio di Amministrazione della SGR 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 SGR 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.

In particolare, le attività di gestione immobiliare (che possono formare oggetto di eventuale esternalizzazione a soggetti terzi sulla base di contratti conformi alle disposizioni normative tempo per tempo vigenti) possono essere così sintetizzate:

- il servizio di *Property Management* riguarda tutte le attività connesse con la presa in carico del patrimonio immobiliare per conto del Fondo e con la gestione degli adempimenti periodici relativi al Fondo (redazione e registrazione dei contratti, fatturazione ed incasso dei canoni di locazione, gestione dei depositi cauzionali, etc.). È inoltre cura del *Property Manager* la gestione della conservazione giuridica del patrimonio (raccolta e custodia dei titoli di proprietà, degli atti inerenti gli immobili, gestione della tutela contro abusi di terzi, attività di aggiornamento della titolarità, etc.) e la gestione amministrativa dello stesso, oltre che la gestione delle manutenzioni volte alla conservazione del patrimonio;
- il servizio di *Facility Management* riguarda le attività relative alla gestione dei servizi comuni ai fabbricati (quali, a titolo di esempio, la definizione dei preventivi di spesa per le forniture, la gestione dei contratti di fornitura servizi, l'inserimento dei nominativi nell'apposito albo fornitori) e alla gestione della manutenzione ordinaria (stipula e gestione dei contratti di manutenzione e di appalto lavori, gestione dei singoli ordinativi e dei rapporti con le ditte manutentrici);
- il servizio di *Agency* riguarda le attività relative alla commercializzazione del patrimonio

oggetto di dismissione, quali la verifica della documentazione, la pubblicità attraverso *media* specializzati, la selezione della clientela, la gestione delle trattative con gli acquirenti e la predisposizione di resoconti riguardanti l'andamento del processo di vendita degli appartamenti.

Destinazione dei proventi

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra i criteri adottati nel rendiconto della 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) 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). Ai fini del conseguimento del predetto obiettivo la SGR può (i) distribuire anche i proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e/o (ii) integrare la distribuzione dei proventi con rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

Per i criteri di determinazione e le modalità di distribuzione dei proventi, si rinvia a quanto previsto nell'art. 15 del Regolamento di Gestione del Fondo.

Limiti e divieti all'attività di investimento del Fondo

Si rinvia alla normativa vigente per ciò che concerne i limiti e i divieti in tema di investimento del fondo immobiliare chiuso.

Per ulteriori informazioni in merito alla politica di investimento del Fondo si fa rinvio alla Sezione II del Regolamento di gestione.

Le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere sono contenute nella relazione degli amministratori all'interno del rendiconto annuale.

5. VALORIZZAZIONE COMPLESSIVA DEL PATRIMONIO DEL FONDO

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corredo il rendiconto della gestione del Fondo; la nota integrativa contiene inoltre apposite schede informative in cui sono fornite indicazioni dettagliate su beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate.

Ai sensi della normativa vigente, in occasione della redazione del rendiconto della gestione e della relazione semestrale è obbligatoria la valutazione, da parte degli esperti indipendenti incaricati dalla SGR, dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari (non quotate) oggetto di investimento del patrimonio del Fondo.

La SGR è tenuta a richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile, diritto reale immobiliare nonché partecipazione in società immobiliari non quotate che intende vendere nell'ambito dell'attività di gestione del Fondo.

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

C) INFORMAZIONI ECONOMICHE

6. ONERI A CARICO DEL SOTTOSCRITTORE E DEL FONDO

6.1 Oneri a carico del sottoscrittore

La tabella qui di seguito riportata riassume le diverse tipologie di oneri posti a carico del sottoscrittore:

Tipologia di costo	Importo	Modalità di computo	Periodicità di addebito	Modalità di prelievo
Commissione di sottoscrizione	2%	Percentuale applicata sul controvalore delle quote del Fondo sottoscritte.	In occasione del richiamo degli impegni.	Il prelievo della commissione di sottoscrizione è contestuale al versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote del Fondo.

Sono inoltre a carico del sottoscrittore:

- imposte, oneri e tasse dovuti in relazione alla partecipazione al Fondo secondo le disposizioni normative *pro tempore* vigenti;
- 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 del Fondo;
- 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 di gestione e/o dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti;
- 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 del Fondo e per l'incasso relativo al rimborso di quote del Fondo e alla distribuzione dei proventi.

Tali importi sono indicati di volta in volta al partecipante, entro il limite degli oneri eventualmente sostenuti dalla SGR.

È a carico del partecipante anche ogni spesa, imposta, tassa o onere diverso da quelli indicati in precedenza, gravante sulla sottoscrizione e/o sulla titolarità delle quote.

Il partecipante è inoltre tenuto a rimborsare la SGR delle spese sostenute, nei limiti della copertura dei soli oneri effettivamente sopportati, a fronte delle richieste particolari che eventualmente egli abbia indirizzato alla SGR.

6.2 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
Commissione di Gestione	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. Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 mesi precedenti.	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.
Commissione Variabile	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 Fondo. La Commissione Variabile è 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	<i>Una tantum.</i>	Alla liquidazione del Fondo.

Tipologia di costo	Importo	Modalità di computo	Periodicità di addebito	Modalità di prelievo
<p><i>(segue)</i> Commissione Variabile</p>		<p>(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 “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;</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,</p>		

Tipologia di costo	Importo	Modalità di computo	Periodicità di addebito	Modalità di prelievo
(segue) Commissione Variabile		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.		
Compenso riconosciuto alla Banca Depositaria per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente	Max. 0,035% del Valore Complessivo Netto del Fondo oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti.	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.	Cadenza semestrale.	Il compenso viene riconosciuto alla Banca depositaria con valuta primo giorno lavorativo 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.
Compenso riconosciuto alla Banca Depositaria per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo	Euro 1.000,00 oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative <i>pro tempore</i> vigenti.	Importo forfetario.	Annuo.	Entro il termine indicato in fattura.

Tipologia di costo	Importo	Modalità di computo	Periodicità di addebito	Modalità di prelievo
Compenso riconosciuto alla Società di revisione	Euro 25.500 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.	Importo fisso annuo sulla base di un attivo stimato tra Euro 100 e 600 milioni.	Annuo.	Entro il termine indicato in fattura.
Compenso riconosciuto agli Esperti Indipendenti	<p>Prima valutazione "as is" Euro 1.800 oltre IVA.</p> <hr/> <p>Per ogni valutazione successiva alla prima Euro 750 oltre IVA.</p> <hr/> <p>Valutazione in caso di operazione in conflitto di interesse Euro 2.000 oltre IVA.</p> <hr/> <p>Giudizio di congruità Euro 1.000 oltre IVA.</p>	Per ogni immobile, ovvero per ogni partecipazione in società immobiliare.	<p>In occasione della prima valutazione sul bene svolta dall'Esperto Indipendente.</p> <hr/> <p>Con cadenza semestrale o ad evento.</p> <hr/> <p>In caso di operazioni in conflitto di interesse.</p> <hr/> <p>In occasione delle dismissioni.</p>	Alla consegna del rapporto finale previa emissione fattura.

Sono altresì a carico del Fondo i seguenti oneri il cui importo, modalità di computo, periodicità di addebito e modalità di prelievo sono definiti di volta in volta:

- a) spese di gestione e strutturazione delle operazioni. Tali costi possono essere imputati al Fondo solo per le operazioni effettivamente realizzate, fatta eccezione per i costi strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili;
- b) 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.);
- c) 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;
- d) oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili;
- e) 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 è determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro i limiti di importo indicati nel presente alinea;
- f) i premi per polizze assicurative stipulate a copertura degli immobili e dei diritti reali di godimento degli stessi, dei contratti di locazione nonché di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà ed alle altre attività del Fondo;
- g) gli oneri connessi all'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato;
- h) 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 pubblicità o comunque al collocamento delle quote;
- i) 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;
- j) le spese di revisione della contabilità e dei rendiconti della gestione del Fondo (ivi compreso il rendiconto finale di liquidazione);
- k) 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;
- l) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;
- m) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo;
- n) il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla CONSOB per il Fondo.

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.

7. AGEVOLAZIONI FINANZIARIE

Non sono previste agevolazioni finanziarie connesse con la partecipazione al Fondo.

8. REGIME FISCALE

Regime di tassazione dei fondi immobiliari e dei partecipanti al fondo

Il regime fiscale dei fondi immobiliari e dei partecipanti, stabilito dagli articoli 6, 7, 8 e 9 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, prevede in sintesi:

1. in materia di imposte sui redditi, che i fondi immobiliari non sono tenuti al pagamento delle imposte sui redditi (IRES) e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP), pur essendo compresi tra i soggetti passivi ai fini dell'IRES qualora ai fini tributari non possiedano i requisiti civilistici dell'autonomia gestionale e della pluralità dei partecipanti contenuti nell'art. 1, comma 1, lettera j), del testo unico della finanza approvato con il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
2. in materia di IVA, l'esclusione della soggettività passiva per il fondo immobiliare e l'attribuzione, in via esclusiva, della medesima soggettività in capo alla società di gestione del risparmio che ha istituito il fondo, con la particolarità di dover applicare separatamente l'IVA in capo a ciascun fondo ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e poter detrarre l'imposta pagata per gli acquisti di immobili nonché per la manutenzione degli stessi secondo le disposizioni dettate dall'articolo 19 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
3. l'irrelevanza fiscale dei redditi e delle perdite derivanti dagli apporti ai fondi istituiti, ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 10, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, con immobili o diritti reali immobiliari apportati per almeno il 51% dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti;
4. una particolare disciplina per gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto che consiste nell'esclusione di dette operazioni dal campo di applicazione dell'IVA e nell'applicazione ad esse delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa;
5. una speciale disciplina per gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509) ai sensi dell'articolo 38, comma 11, del decreto legge n. 78 del 2010. In forza di tale disposizione gli apporti posti in essere da detti soggetti, anche se privi di soggettività ai fini IVA, fruiscono dell'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecarie e catastali;
6. l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 20 per cento, in luogo dell'ordinaria tassazione, sulle plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto ai fondi immobiliari di immobili o diritti reali immobiliari, ai sensi del comma 140 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni;
7. in materia di imposta di registro, la non obbligatorietà della richiesta di registrazione degli atti connessi alle operazioni di istituzione dei fondi immobiliari, di emissione e di rimborso dei certificati di partecipazione. Con riferimento agli atti di alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 516,46 per ciascuna imposta;
8. l'applicazione di una ritenuta alla fonte del 20 per cento sull'ammontare dei proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR riferibili a ciascuna quota, risultanti dai rendiconti periodici, distribuiti in costanza di partecipazione, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto delle stesse;
9. un regime di non imponibilità per i proventi di cui al punto precedente percepiti da fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR, nonché per i proventi percepiti da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato;
10. l'applicazione ai redditi derivanti dalla negoziazione delle quote dei fondi immobiliari delle

- disposizioni relative ai redditi diversi di natura finanziaria - in particolare dell'articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR - per cui le relative plusvalenze sono soggette ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con l'aliquota del 20 per cento. Anche le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote sono riconducibili tra i redditi diversi di natura finanziaria ai sensi dell'articolo 67, comma 1-*quater*, del TUIR. Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che i redditi diversi si originano anche per effetto del rimborso delle attività finanziarie indicate nell'articolo 67, comma 1, lettera *c-ter*), del TUIR (tra le quali sono comprese le quote di fondi immobiliari) se non hanno costituito oggetto di cessione a titolo oneroso per tutta la durata dell'attività finanziaria in quanto sottoscritte all'emissione;
11. un regime di non imponibilità, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, dei redditi diversi di natura finanziaria di cui al punto precedente, percepiti da soggetti residenti in Stati o territori inclusi nella citata *white list*, nonché da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, dagli investitori istituzionali esteri, ancorché privi di soggettività tributaria, costituiti nei predetti Stati o territori e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. Per i soggetti esteri diversi da quelli citati trovano applicazione i principi generali contenuti nell'articolo 23, comma 1, lettera *f*), del TUIR in base ai quali le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di certificati di massa sono imponibili in Italia soltanto se tali certificati non sono negoziati in mercati regolamentati e se sono detenuti nel territorio dello Stato.

Ciò posto, si evidenzia che l'articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nel testo modificato dall'articolo 8, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, contiene alcune modifiche dell'assetto fiscale dei fondi immobiliari.

Il comma 3 dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010, nel testo sostituito dall'articolo 8, comma 9, lettera b), del decreto legge n. 70 del 2011, prevede che il regime proprio del fondo immobiliare si applica in ogni caso ai fondi partecipati esclusivamente da determinati investitori "istituzionali"², dettagliatamente individuati dalla stessa norma e ciò anche quando il fondo è partecipato da uno solo dei soggetti ivi elencati.

Ai fondi partecipati dagli investitori istituzionali (i cosiddetti fondi "istituzionali") si rende applicabile l'intero regime fiscale previsto dal decreto legge n. 351 del 2001 a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di autonomia gestionale e pluralità dei partecipanti sopra evidenziati.

Per quanto riguarda i redditi conseguiti dai partecipanti ai fondi immobiliari, le modifiche apportate dal decreto legge n. 70 del 2011 prevedono l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione in capo ai partecipanti che possiedono quote di partecipazione al fondo superiori al 5 per cento del valore dello stesso. I redditi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito del partecipante.

Tale regime non si applica ai partecipanti istituzionali di cui al comma 3 sia nel caso in cui partecipino ad un fondo "istituzionale" sia nel caso in cui partecipino ad un fondo diverso da quelli "istituzionali".

Sono state poi confermate le disposizioni in materia di imposte indirette contenute nei commi 5-*ter* e 5-*quater* dell'articolo 32 del decreto legge n. 78 del 2010 che consentono di agevolare la liquidazione dei fondi.

Considerato il mutato assetto normativo è stato conseguentemente abrogato lo speciale regime di imposizione patrimoniale previsto dal citato articolo 82 del decreto legge n. 112/2008 per i fondi immobiliari a ristretta base partecipativa, nonché per quelli riconducibili a persone fisiche appartenenti ad un medesimo nucleo familiare.

2 a) Stato italiano e enti pubblici italiani; b) Organismi di investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia; c) Enti di previdenza; d) Imprese di assicurazione italiane, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche; e) Intermediari bancari e finanziari vigilati; F) Soggetti e patrimoni esteri istituiti in Paesi *white list* g) Enti privati residenti in Italia con finalità mutualistiche e società cooperative residenti in Italia h) Veicoli istituiti in Italia o in Paesi *white list* partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti precedenti.

Si ricorda, infine, che alcune modifiche sono state apportate anche al regime tributario dei redditi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da soggetti non residenti contenuto nell'articolo 7, comma 3, del citato decreto legge n. 351 del 2001.

Il regime tributario dei fondi immobiliari ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali

L'articolo 9, comma 1 del decreto legge n. 351 del 2001 ha previsto che l'articolo 7 della tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico dell'Imposta di Registro) - secondo cui sono esclusi dall'obbligo di registrazione gli "atti relativi alla istituzione di fondi comuni di investimento *mobiliare* autorizzati, alla sottoscrizione e al rimborso delle quote, anche in sede di liquidazione, e all'emissione ed estinzione dei relativi certificati, compresi le quote ed i certificati di analoghi fondi esteri autorizzati al collocamento nel territorio dello Stato" - deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare.

In caso di registrazione volontaria si applicherà l'imposta in misura fissa ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. n. 131 del 1986 e dell'articolo 11 della Tariffa, parte prima, al medesimo allegata.

Con riferimento agli atti di alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, è prevista l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 516,46 per ciascuna imposta. Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del D.P.R. n. 633 del 1972, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà (vale a dire, 1,5 per cento per l'imposta ipotecaria e 0,5 per cento per quella catastale).

I conferimenti al fondo immobiliare di una pluralità di immobili prevalentemente locati sono assimilati ai conferimenti di aziende e di singoli rami di azienda anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e pertanto sono assoggettati ai predetti tributi indiretti in misura fissa (articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico dell'Imposta di Registro, articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell'articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo).

Tale disposizione trova applicazione anche agli apporti di immobili prevalentemente locati posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al D. Lgs. n. 509 del 1994) ai sensi dell'articolo 38, comma 11, del decreto legge n. 78 del 2010. Infine, l'articolo 32 del decreto ha stabilito che anche gli atti di liquidazione del patrimonio immobiliare, compiuti in seguito alla delibera di cui al comma 5 del medesimo articolo, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (comma 5-ter dell'articolo 32) in misura fissa. Tale regime trova applicazione per tutte le tipologie di immobili (terreni e fabbricati) di natura sia strumentale che abitativa.

Imposta municipale propria (IMU)

L'IMU (imposta municipale propria) è stata introdotta dal decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ("disposizioni urgenti per la crescita") in via sperimentale per il triennio 2012-2014 e a regime dal 2015.

I fondi immobiliari, in quanto possessori di immobili, sono soggetti passivi dell'IMU secondo le regole generali.

Imposta sulle successioni e donazioni di quote di fondi immobiliari

L'imposta sulle successioni e donazioni è regolata dall'art. 2, commi 47-54 del D. L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla L. 24 novembre 2006, n. 286 e successive modificazioni, che rinvia, per il non disposto, alle norme del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346. Per quanto riguarda le quote di fondi immobiliari si applica la disciplina generale.

I trasferimenti per causa di morte sono soggetti, ai sensi del comma 48 dell'art. 2 del D. L. 262/2006, all'imposta sulle successioni e donazioni con le seguenti aliquote sul valore complessivo netto delle stesse:

- a) devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 1 milione di Euro: 4%;

-
- b) devoluti a favore dei fratelli e delle sorelle sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 100 mila Euro: 6%;
 - c) devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado: 6%;
 - d) devoluti a favore di altri soggetti. 8%:

Per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito e la costituzione di vincoli di destinazione, l'imposta è determinata, ai sensi dell'art. 49 del D. L. 262/2006, dall'applicazione delle seguenti aliquote sul valore complessivo netto delle stesse:

- a) a favore del coniuge e dei parenti in linea retta sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 1 milione di Euro: 4%;
- b) a favore dei fratelli e delle sorelle sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 100 mila Euro: 6%;
- c) a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado: 6%;
- d) devoluti a favore di altri soggetti: 8%.

Se il beneficiario dei suddetti trasferimenti è una persona riconosciuta portatrice di handicap grave, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore che supera l'ammontare di 1,5 milioni di Euro.

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

9. PARTECIPAZIONE AL FONDO

Modalità di partecipazione

La partecipazione al Fondo si realizza attraverso la sottoscrizione delle quote del Fondo ovvero tramite il successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse. A seguito dell'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato, l'acquisto delle quote del Fondo potrà altresì avvenire nel mercato di negoziazione (cfr. successiva Sez. E, par. 13).

Mezzi di pagamento

Il versamento del controvalore in Euro delle quote del Fondo sottoscritte deve essere effettuato 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.

Quote del Fondo

Le Quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e attribuiscono uguali diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

La 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. Ciascuna quota attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell'Assemblea, in conformità a quanto previsto nell'art. 19 del Regolamento di gestione del Fondo.

Antecedentemente all'ammissione alla negoziazione presso la Borsa Italiana, le quote sono immesse in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote.

Il certificato cumulativo è 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.

Successivamente all'ammissione alla negoziazione presso la Borsa Italiana, 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 e dei contratti con lo stesso perfezionati.

10. MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE DELLE QUOTE

Le informazioni relative all'ammontare minimo di sottoscrizione, nonché al periodo valido per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono riportate nella Sezione A), paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto.

Modalità di sottoscrizione

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 del Fondo 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 senza ulteriori disposizioni da parte del sottoscrittore.

La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso gli Intermediari incaricati del collocamento. Nel caso di sottoscrizione tramite Intermediari incaricati del collocamento, la SGR elabora le domande di sottoscrizione ricevute per il tramite di detto intermediario al momento della ricezione di queste. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, l'Intermediario incaricato del collocamento ad inoltrarle tempestivamente le domande di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento.

La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni regolamentari.

Il modulo di sottoscrizione è parte integrante del presente Prospetto d'Offerta. Si fa rinvio al modulo di sottoscrizione per la descrizione delle modalità di effettuazione del pagamento.

Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di richiamo degli impegni da parte della SGR si fa rinvio all'art. 27 del Regolamento di gestione.

I versamenti di denaro a fronte della sottoscrizione delle quote dovranno essere effettuati nei termini e nel periodo - riportati nella Sez. A, par. 1 della Parte II - successivo alla sottoscrizione.

Recesso

L'Intermediario incaricato del collocamento autorizzato all'offerta fuori sede ai sensi dell'art. 30 del TUF può provvedere al collocamento delle quote sia mediante raccolta delle domande di adesione direttamente presso i propri sportelli o uffici sia avvalendosi di promotori finanziari di cui all'articolo 31 del TUF.

L'efficacia dei contratti conclusi fuori sede è sospesa per i 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, anche per il tramite dell'Intermediario incaricato del collocamento presso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Aumento del valore dell'emissione

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 (Euro seicentomilioni/00), la SGR può aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori.

Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 26 del Regolamento di gestione.

Criteri di riparto

Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore all'Importo Massimo del Fondo e la SGR 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.

Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 26 del Regolamento di gestione.

Ridimensionamento del Fondo

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 ma superiore all'Importo Minimo del Fondo (Euro centomilioni/00), il Consiglio di Amministrazione può "ridimensionare" il valore complessivo iniziale dell'emissione delle quote del Fondo, determinando così il patrimonio iniziale del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori.

Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 26 del Regolamento di gestione.

Liberazione dei sottoscrittori dagli impegni

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 mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione; 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.

Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 26 del Regolamento di gestione.

Conferma dell'investimento

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.

11. MODALITÀ E TERMINI DI RIMBORSO DELLE QUOTE

Diritto al rimborso

In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo indicata alla Sezione A), paragrafo 3 della Parte I del presente Prospetto.

La SGR si è riservata, inoltre, la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, in conformità a quanto previsto nell'art. 28 del Regolamento di gestione. In tal caso la Società di Gestione rende noti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione, i 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.

Per l'esatta indicazione degli oneri posti in capo al sottoscrittore in occasione del rimborso delle quote si veda la Parte I, Sezione C, paragrafo 6.1.

Modalità e termini di effettuazione dei rimborsi

La SGR provvede al rimborso integrale delle quote al termine della procedura di liquidazione del Fondo. Ove non sia stato portato a compimento lo smobilizzo degli investimenti entro il termine di durata del Fondo, la SGR potrà prorogare la durata del Fondo (c.d. periodo di grazia), per condurre a termine le operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote. Le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso, nonché dell'eventuale proroga della durata del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". La proroga della durata del Fondo verrà altresì comunicata contestualmente a CONSOB e Banca d'Italia. Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti, si rinvia alla successiva Parte I, Sezione E, Paragrafi 14 e 15, del presente Prospetto d'Offerta.

E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

12. VALORIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO

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.

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 verificassero 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.

13. AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI DEL FONDO

Istanza di ammissione

In ottemperanza con quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e

integrazioni, la SGR è tenuta a richiedere, entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta, l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione presso la Borsa Italiana. Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta la SGR prevede di chiedere l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione presso la Borsa Italiana entro il 2014. L'ammissione alle negoziazioni è subordinata all'espletamento di una istruttoria da parte della società di gestione del mercato (Borsa Italiana S.p.A.).

Liquidazione dell'investimento

Ad ammissione alle negoziazioni avvenuta, il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. Si evidenzia che il valore della quota negoziata sul mercato differisce dal valore unitario della quota così come determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo le modalità ed i termini di cui alla presente sezione E), paragrafo 12.

Il disinvestimento potrà comunque avvenire anche al di fuori di detto mercato nel rispetto della normativa applicabile. In ogni caso 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 e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Obblighi informativi

A seguito dell'ammissione alle negoziazioni del Fondo, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi con la pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, sarà tenuta a fornire informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso, con i contenuti e le modalità stabilite dalla Consob. La SGR sarà altresì tenuta a trasmettere alla Borsa Italiana un apposito comunicato concernente i documenti e le informazioni previste dall'art. 3, comma 5-bis, del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni.

A partire dal momento della quotazione, ulteriori e specifiche informazioni saranno disponibili nella Sez. A, paragrafo 2 della Parte II del presente Prospetto.

14. INFORMATIVA AI PARTECIPANTI

Copia delle deliberazioni adottate dall'Assemblea dei partecipanti é messa a disposizione dei partecipanti presso la sede sociale della SGR con contestuale comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR.

Sono pubblicati con avviso su "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della SGR:

- a. il valore unitario delle quote, con cadenza semestrale;
- b. le modifiche del regolamento di gestione;
- c. eventuale proroga della durata del Fondo per il "Periodo di Grazia";
- d. il patrimonio iniziale del Fondo;
- e. l'adozione della delibera di rimborso parziale pro quota a fronte di disinvestimenti;
- f. l'avviso del pagamento dei proventi;
- g. la convocazione dell'assemblea;
- h. la chiusura delle sottoscrizioni;
- i. l'adozione della delibera di liquidazione del Fondo.

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, anche per estratto, copia:

- a) delle Relazioni di Stima redatte dagli Esperti Indipendenti;
- b) degli atti di acquisto ovvero cessione di beni, con indicazione dei soggetti acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza.

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.

Per ulteriori informazioni in merito alla documentazione disponibile si rinvia a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.

La Relazione Semestrale e il Rendiconto della Gestione del Fondo sono depositati e messi a disposizione dei partecipanti presso la sede della Società di Gestione, presso la sede della Banca Depositaria nonché presso le sedi e le filiali degli Intermediari incaricati del collocamento 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 del Rendiconto della Gestione e della Relazione Semestrale del Fondo, esponendo le motivazioni di tale proroga in un'apposita relazione allegata agli stessi.

15. ULTERIORE INFORMATIVA DISPONIBILE

I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio, i seguenti documenti:

- Regolamento di gestione del Fondo;
- ultimi documenti contabili redatti (rendiconto della gestione annuale e relazione semestrale del Fondo, se successiva).

A tal fine i Partecipanti possono inviare apposita richiesta presso la sede della Società di Gestione.

I documenti contabili del Fondo saranno altresì disponibili presso la sede ed il sito internet della SGR nonché presso la sede della banca depositaria.

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

16. RECAPITO, ANCHE TELEFONICO, CUI INOLTRE ESPOSTI, RICHIESTE DI CHIARIMENTI, INFORMAZIONI O DI INVIO DELLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE

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 Mario Carucci n. 131, 00143 - Roma

Telefono: +39 06 47972353

Fax: +39 06 47972345

Posta elettronica: info@torresgr.com

Inoltre, le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono disponibili sul sito: www.torresgr.com.

F) CONFLITTI DI INTERESSE

17. LE SITUAZIONI DI CONFLITTO DI INTERESSE

Al fine di garantire che il servizio di gestione sia prestato in modo indipendente e nell'esclusivo interesse degli investitori, la SGR 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, Parte 5, Titolo II (di seguito, il "**Regolamento Congiunto**").

La SGR gestisce le eventuali situazioni di potenziale conflitto assicurando che il patrimonio dei fondi 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:

1. gli interessi della SGR, gli interessi di uno o più clienti ed i doveri della SGR nei confronti dei Fondi gestiti;
2. gli interessi di due o più fondi in gestione.

A tal fine la SGR pone particolare attenzione a quelle situazioni in cui essa, un soggetto rilevante, una persona avente un legame di controllo diretto o indiretto con la SGR, o uno o più clienti:

- a) possano realizzare un guadagno finanziario o evitare una perdita finanziaria a spese di un OICR in gestione;
- b) abbiano, nel risultato del servizio di gestione collettiva o dell'operazione disposta per conto dell'OICR, un interesse distinto da quello dell'OICR medesimo;
- c) ricavano un'utilità finanziaria o di altra natura dal privilegiare gli interessi di clienti o di altri OICR gestiti rispetto a quelli dell'OICR interessato;
- d) svolgano per conto proprio o di terzi le medesime attività svolte per conto dell'OICR;
- e) ricevano o possano ricevere, da soggetti diversi dagli investitori, incentivi in connessione con la prestazione del servizio di gestione collettiva, sotto forma di denaro, beni o servizi, diversi e ulteriori rispetto ai compensi normalmente percepiti per il servizio.

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 politica 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 le seguenti categorie di potenziale conflitto di interessi suscettibili di verificarsi nello svolgimento dell'attività di gestione degli OICR (le "**Fattispecie Conflittuali**"):

- I. operazioni di investimento / disinvestimento e co-investimento relative a beni rientranti nell'oggetto tipico dei fondi immobiliari (gli "**Immobili**") per conto degli OICR gestiti;
- II. prestazione di servizi o attività a favore degli OICR gestiti;
- III. stipulazione di contratti per conto degli OICR;
- IV. allocazione di Immobili, compatibili con le politiche di investimento di più OICR, negli OICR il cui regolamento di gestione preveda la remunerazione più elevata per la SGR ovvero nell'OICR le cui quote siano detenute, direttamente o indirettamente, da Soggetti Rilevanti;
- V. accordi relativi a compensi o commissioni, oppure a beni o servizi di altra natura, relativi alla prestazione del servizio di gestione collettiva, stipulati dalla SGR in conto proprio ed i terzi (c.d. "**Incentivi**").

In linea con le *best practice* di settore, la SGR si è dotata di un Amministratore Indipendente con delibera del 28 luglio 2010 e successivamente con delibera del 23 giugno 2011. L'Amministratore Indipendente, *inter alia*:

- valuta ed individua, al fine di favorirne l'esame da parte del Consiglio di Amministrazione, situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ed esprime un parere in occasione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in potenziale o attuale conflitto con l'interesse dei partecipanti, formulando proposte per la definizione di idonee misure organizzative per la loro efficace gestione;
- esprime un parere sull'adeguatezza delle misure e delle procedure per la gestione dei conflitti di interessi definite dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dall'Amministratore Indipendente sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Delegato, nell'ambito dei propri poteri, a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa.

La gestione delle Fattispecie Conflittuali che assumono rilevanza opera su tre livelli:

- applicazione di procedure interne e prassi operative volte ad assicurare che, in fase di valutazione delle Fattispecie Conflittuali che assumono rilevanza, sia accertato che l'operazione in conflitto è conveniente e non dannosa per gli OICR ed i relativi Partecipanti;
- nelle ipotesi di conflitto di interessi indicate dal regolamento di gestione dell'OICR interessato, sottoposizione della Fattispecie Conflittuale al parere obbligatorio e vincolante del Comitato Investimenti dell'OICR; qualora il regolamento di gestione non preveda il Comitato Investimenti o lo stesso non sia operativo, la Fattispecie Conflittuale dovrà essere sottoposta al parere del Comitato Investimenti e Asset Allocation della SGR;
- approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione degli atti o delle operazioni conflittuali rilevanti, con il voto dell'Amministratore Indipendente, o in alternativa, per le fattispecie di lieve entità indicate nella procedura, è necessaria l'approvazione dell'Amministratore Delegato e acquisire il parere favorevole dell'Amministratore Indipendente.

Resta ferma l'applicazione delle misure, eventualmente più stringenti, previste dalle norme di legge o dai regolamenti di gestione di ciascun OICR.

In conformità a quanto previsto dall'art. 40 del Regolamento Congiunto, gli elementi delle operazioni per le quali si è verificata una potenziale situazione di conflitto di interessi vengono archiviati in un apposito registro, tenuto ed aggiornato dalla funzione Compliance della SGR.

I dati presenti nel registro, oltre ad essere a disposizione per eventuali richieste pervenute dalle Autorità di Vigilanza, sono utilizzati anche per il riesame periodico della politica adottata per la gestione dei conflitti di interessi da parte del Consiglio di Amministrazione.

Inoltre la procedura disciplina - quale peculiare tipologia di operazioni in conflitto di interessi - le operazioni tra fondi gestiti, soffermandosi in particolare sulle proposte di investimento/ disinvestimento suscettibili di interessare più fondi e sulle operazioni tra fondi gestiti.

Quanto alla prima delle citate ipotesi, in particolare, la SGR in via preliminare rispetto all'attivazione degli specifici presidi eventualmente operanti, effettua l'allocation delle opportunità di investimento, tenendo in considerazione - nel rispetto del regolamento di gestione di ciascun fondo - i seguenti elementi:

- a. *origination*: nell'OICR, il cui Fund Manager ha identificato l'opportunità di investimento, anche in base a contratti di advisor;
- b. segmento di mercato di riferimento: coerenza del segmento di mercato in cui si colloca l'opportunità di investimento con le caratteristiche proprie dell'OICR nel quale si propone di allocarlo nonché con le strategie di gestione dello stesso, come predefinite dal Consiglio di Amministrazione;
- c. localizzazione: coerenza dell'area geografica in cui si colloca l'opportunità di investimento con le caratteristiche proprie dell'OICR nel quale si propone di allocarlo e con le strategie di gestione dello stesso, come predefinite dal Consiglio di Amministrazione;

-
- d. orizzonte temporale: coerenza dell'orizzonte temporale necessario per la valorizzazione dell'opportunità di investimento con la durata residua dell'OICR in cui si propone di allocarlo;
 - e. dimensione dell'investimento: coerenza della dimensione dell'investimento esaminato con la dimensione media degli altri investimenti compiuti o proposti per l'OICR in cui si propone di allocare l'investimento;
 - f. coerenza del profilo di rischio/rendimento: coerenza tra il profilo di rischio/rendimento afferente all'investimento esaminato ed il profilo di rischio/rendimento dell'OICR in cui si propone di allocare l'investimento;
 - g. livello di indebitamento: coerenza tra il livello di indebitamento che l'opportunità di investimento richiede e la possibilità di indebitamento del fondo in cui si propone di allocare l'investimento.

Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti da un amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.

In caso di operazioni con soci della Società di Gestione o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene, la SGR ai sensi dell'art. 12-*bis*, comma 4, del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni, adotta le seguenti cautele:

- a) il valore del singolo bene oggetto di cessione o acquisto non può superare il 10 per cento del valore del Fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione non può superare il 40 per cento del valore del Fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 60 per cento del valore del Fondo;
- b) dopo la prima emissione di quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione o acquisto e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 10 per cento del valore complessivo del Fondo su base annua;
- c) i beni acquistati o venduti dal Fondo devono costituire oggetto di relazione di stima elaborata da esperti aventi i requisiti previsti dall'articolo 17 del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni;
- d) la delibera dell'organo di amministrazione della SGR deve illustrare l'interesse del Fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e va assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.

G) BEST EXECUTION

La SGR svolge l'attività di esecuzione diretta degli ordini per conto degli OICR gestiti solo in casi limitati, secondo i criteri di seguito descritti.

La SGR per l'esecuzione degli ordini impartiti per conto degli OICR gestiti, quando agisce come "trasmettitore di ordini", si avvale di primari intermediari specializzati, selezionati nel rispetto dei criteri indicati di seguito.

Si evidenzia che la strategia descritta non si applica all'attività caratteristica dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR con riferimento ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari.

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile quando, per conto degli OICR gestiti, esegue o trasmette ordini a terze parti (di seguito i "negoziatori") per la loro esecuzione.

Ai fini della esecuzione, ovvero della trasmissione a soggetti negozianti di ordini su strumenti finanziari per conto dei fondi gestiti, la SGR prende in considerazione i seguenti fattori allo scopo di ottenere il miglior risultato possibile: prezzo, costi, rapidità e probabilità di esecuzione e di regolamento, dimensioni e natura dell'ordine, liquidità del titolo e qualsiasi altro fattore pertinente ai fini dell'esecuzione dell'ordine.

A tali fattori la SGR attribuisce un'importanza relativa, prendendo in considerazione:

- a. gli obiettivi, stile di gestione, la politica di investimento e i rischi specifici dei fondi gestiti, come indicati nel prospetto informativo ovvero, in mancanza, nel regolamento di gestione;
- b. le caratteristiche dell'ordine;
- c. le caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto dell'ordine e delle condizioni di liquidabilità dei medesimi;
- d. le caratteristiche dei soggetti ai quali l'ordine può essere diretto.

Sulla base dei fattori indicati ed in funzione degli strumenti finanziari oggetto di trattazione, la SGR seleziona le sedi di esecuzione su cui fare affidamento ai fini dell'esecuzione degli ordini. Gli ordini trasmessi agli intermediari negoziatori potranno essere eseguiti da questi ultimi tramite: i) mercati regolamentati; ii) sistemi multilaterali di negoziazione; iii) internalizzatori sistematici; iv) intermediari *market maker*.

Gli ordini possono essere eseguiti anche al di fuori di un mercato regolamentato o di un sistema multilaterale di negoziazione, (i.e. nel caso di strumenti finanziari particolarmente illiquidi come derivati OTC) a condizione di perseguire il migliore risultato possibile per gli OICR gestiti e di operare con primari operatori nel settore, nel rispetto delle procedure interne.

La SGR adotta tutte le misure ragionevoli per ottenere il miglior risultato possibile, quando trasmette ai negoziatori ordini per conto dei fondi gestiti ai fini della loro esecuzione.

A tale scopo, la SGR ha adottato una strategia di trasmissione in cui identifica, per ciascuna categoria di strumenti finanziari, i soggetti negoziatori ai quali gli ordini sono trasmessi in ragione delle strategie di esecuzione di questi ultimi; ciascuno dei negoziatori selezionati per singola categoria di strumenti finanziari ha una strategia di esecuzione compatibile con l'ordine di importanza dei fattori individuati dalla SGR.

Nella selezione dei negoziatori la SGR valuta anche se ciascuno di questi:

- a. sia soggetto alla disciplina sulla *best execution* di cui al regolamento CONSOB n. 16190/2007 (il "**Regolamento Intermediari**") o comunque di cui alla direttiva 2004/39/CE;
- b. sia disposto ad obbligarsi contrattualmente all'adempimento della disciplina sulla *best execution* del Regolamento Intermediari o comunque della direttiva 2004/39/CE;
- c. nei casi di cui alle lett. a) e b) possa dimostrare un'elevata qualità di esecuzione della tipologia di ordini che la SGR normalmente le trasmette.

Nel selezionare i negoziatori a cui trasmettere gli ordini, si terrà conto anche di ulteriori elementi di valutazione quali la struttura organizzativa, la qualità ed efficienza dei servizi forniti, la qualità e quantità delle informazioni sull'esecuzione, la possibilità di accedere al mercato primario, la solidità patrimoniale del negoziatore, ecc.

La SGR sottopone a monitoraggio l'efficacia delle misure di esecuzione/trasmissione degli ordini su strumenti finanziari e delle strategie adottate e, se del caso, corregge eventuali carenze; inoltre; riesamina le misure di esecuzione/trasmissione su strumenti finanziari e le strategie adottate con periodicità almeno annuale e, comunque, quando ritenuto opportuno al verificarsi di circostanze rilevanti tali da influire sulla capacità di ottenere in modo duraturo il miglior risultato possibile per gli OICR gestiti.

H) INCENTIVI

Gli "incentivi" sono definiti ai sensi della vigente normativa (artt. 52 e 73 del Regolamento Intermediari) come competenze, compensi e prestazioni non monetarie ricevuti o corrisposti dalla SGR nell'attività di gestione degli OICR o nella commercializzazione delle quote dei propri OICR.

In conformità alla normativa applicabile, la SGR riconoscerà incentivi all'Intermediario incaricato del collocamento delle quote del Fondo.

In particolare, per l'attività di promozione e collocamento, nonché per l'attività di assistenza post vendita fornita nei confronti dei partecipanti al Fondo per tutta la durata dello stesso, saranno a carico della SGR i seguenti compensi a favore dell'Intermediario incaricato del Collocamento:

- a. un importo pari al totale delle commissioni di sottoscrizione applicate agli Investitori (pari al 2% del controvalore delle quote del Fondo sottoscritte);
- b. una commissione pari al 3,5% del controvalore complessivo delle quote del Fondo sottoscritte dagli Investitori.

Eventuali ulteriori informazioni in merito ai predetti incentivi possono essere fornite su richiesta scritta dell'investitore a Torre SGR S.p.A., Responsabile della Funzione di Compliance, Via Mario Carucci n. 131, 00143 - Roma.

La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di incentivi a favore della SGR stessa in relazione alla gestione del Fondo.

I) RECLAMI

Per eventuali contestazioni l'investitore può rivolgersi per iscritto a Torre SGR S.p.A., Responsabile della Funzione di Compliance, Via Mario Carucci n. 131, 00143 - Roma.

La funzione di Compliance gestisce i reclami in ossequio alla procedura interna adottata dalla SGR, che prevede, tra l'altro, la possibilità di gestire il reclamo in coordinamento con le altre funzioni della SGR, così da garantirne una trattazione completa e sollecita.

Il processo di gestione dei reclami si conclude, di regola, entro 90 giorni dal ricevimento del reclamo, mediante l'invio di una risposta scritta.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INVESTIMENTO

**Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato**

“OPPORTUNITÀ ITALIA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”

**PARTE II - Informazioni specifiche sull'offerta,
composizione del patrimonio, dati storici di
andamento e costi del Fondo**

**Data di deposito in Consob della Parte II:
7 novembre 2013**

**Data di validità della Parte II:
dall'8 novembre 2013**

A) INFORMAZIONI SULL'OFFERTA EMISSIONI SUCCESSIVE/RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI

1. Informazioni specifiche sull'offerta

La presente sollecitazione ha ad oggetto l'offerta di Quote del Fondo, che potranno essere sottoscritte tra l'8 novembre 2013 ed il 7 marzo 2014. 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 sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della SGR. La Società di Gestione rende nota l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della SGR.

L'ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota. Si ricorda che il Valore di Riferimento per la sottoscrizione delle Quote sarà costituito dal valore nominale di ciascuna quota, pari a Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

L'ammontare delle Quote da emettere oggetto d'offerta è stato fissato dal Consiglio di Amministrazione della SGR tra Euro 100.000.000,00 (cento milioni) (Importo Minimo del Fondo) e Euro 600.000.000,00 (seicento milioni) (Importo Massimo del Fondo).

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. 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.

Il calendario dell'offerta viene qui di seguito rappresentato in forma tabellare, **ferma restando la facoltà della SGR di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare, il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.**

CALENDARIO DELL'OFFERTA

Periodo di offerta	8 novembre 2013 - 7 marzo 2014
Primo giorno utile per aderire all'offerta	8 novembre 2013
Ultimo giorno utile per aderire all'offerta	7 marzo 2014
Chiusura del periodo di offerta	7 marzo 2014
Comunicazione chiusura sottoscrizioni e riparto	entro il 12 marzo 2014 (entro il 21 marzo in caso di riparto)
Richiamo degli impegni	entro il 21 marzo 2014 (entro il 26 marzo in caso di riparto)

2. Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni

Il presente Prospetto d'Offerta non costituisce un prospetto di quotazione.

La SGR richiederà, entro la scadenza del termine previsto dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, l'ammissione delle quote del Fondo alle negoziazioni in un mercato regolamentato; l'ammissione alle negoziazioni è subordinata all'espletamento di un'istruttoria da parte di Borsa Italiana.

B) INFORMAZIONI SUL FONDO

3. Composizione del patrimonio del Fondo ed informazioni sulla gestione

Scenario macro-economico mondiale

La Relazione Annuale della Banca d'Italia (maggio 2013) riporta per il 2012 un rallentamento della crescita del PIL a livello globale, incrementato del 3,2%, contro il 4,0% del 2011. Il rallentamento ha interessato sia le economie avanzate, il cui tasso di sviluppo è diminuito all'1,2% (dall'1,6% del 2011), sia le economie emergenti, dove la crescita è scesa dal 6,4% al 5,1%.

Gli andamenti all'interno delle aree sono alquanto eterogenei: i risultati dell'attività economica nei principali paesi avanzati riflettono gli effetti della crisi del debito sovrano nell'Area Euro e l'incertezza in merito alla politica di bilancio negli Stati Uniti. Negli Stati Uniti, come in Giappone, la crescita del PIL è stata modesta, mentre è stata negativa nell'insieme dell'Unione Europea e ha ristagnato nel Regno Unito. Nei principali paesi emergenti e in via di sviluppo il ritmo di espansione del prodotto interno lordo è stato tra i più bassi dell'ultimo decennio, frenato dalla forte contrazione della spesa per investimenti e dall'indebolimento della domanda estera.

L'orientamento espansivo della politica monetaria nelle maggiori economie avanzate degli ultimi anni si è ancora accentuato, in assenza di pressioni al rialzo sui prezzi. I tassi di interesse di riferimento si collocano su livelli straordinariamente bassi ed è aumentato il ricorso ad interventi eccezionali da parte delle autorità monetarie. Nei principali paesi emergenti le politiche monetarie sono rimaste prudenti, sia per il manifestarsi di nuove spinte inflazionistiche, come per esempio in India e in Russia, sia per i timori di nuove speculazioni nel mercato immobiliare, come ad esempio sta avvenendo in Cina. Solo in Brasile, invece, l'allentamento delle condizioni monetarie è stato maggiore, per contrastare l'indebolimento dell'attività economica.

Scenario macro-economico Area Euro

Nell'Unione Europea il PIL è tornato a diminuire nella misura dello 0,3% nel 2012 (era cresciuto dell'1,6% nel 2011); la contrazione è stata più pronunciata nell'Area dell'Euro: -0,6%, dopo un biennio di ripresa, avendo risentito della diminuzione degli investimenti e dei consumi delle famiglie.

Alla contrazione delle principali componenti della domanda nazionale hanno concorso il peggioramento delle condizioni di offerta di credito a famiglie e imprese ed il processo di consolidamento dei debiti, privati e pubblici, particolarmente intenso in alcuni paesi. L'apporto della domanda estera netta alla crescita del PIL è stato invece positivo, nonostante il rallentamento delle esportazioni.

Il calo del PIL si è accentuato nell'ultimo trimestre del 2012, quando alla perdurante debolezza della domanda interna si è associata la flessione delle vendite all'estero. Nei primi mesi del 2013 il calo dell'attività economica è proseguito, pur attenuandosi (-0,2% in termini congiunturali secondo le stime). Nel corso dell'anno l'indebolimento della fase ciclica si è quindi esteso anche alle economie meno esposte alla crisi del debito sovrano come, ad esempio, la Germania.

L'inflazione al consumo è lievemente scesa, portandosi nella media del 2012 al 2,5%; al netto dei fattori fiscali, la dinamica dei prezzi al consumo nell'Area Euro si è collocata appena sopra il 2%. Alla moderazione delle quotazioni internazionali delle materie prime si sono contrapposti gli effetti degli aumenti delle imposte indirette varati in alcuni paesi nell'ambito delle manovre di risanamento delle finanze pubbliche.

La dinamica dei prezzi è ulteriormente diminuita nell'anno in corso, raggiungendo l'1,2% in aprile; secondo le attese degli analisti nella media del 2013 la diminuzione si collocherebbe intorno all'1,5%.

Sugli orizzonti di lungo periodo le aspettative degli analisti e quelle desumibili dai mercati finanziari sono rimaste sistematicamente coerenti con l'obiettivo della stabilità dei prezzi dell'Eurosistema pari al 2%.

Aspettative di inflazione nei maggiori paesi dell'Area Euro censite da Consensus Economics (maggio 2013)

Paesi	2013	2014
Francia	1,2	1,6
Germania	1,6	1,9
Italia	1,7	1,6
Spagna	1,8	1,5
Area Euro	1,6	1,6

Fonte: Consensus Economics

La ripresa dell'economia mondiale appare ancora incerta, con ritmi di crescita inferiori rispetto al periodo precedente la crisi e fortemente disomogenei per area geografica. Le recenti stime del Fondo Monetario indicano un PIL mondiale per il 2013 stabile rispetto all'anno precedente, con un'accelerazione al 3,8% nel 2014. Il differenziale di crescita fra paesi emergenti e aree economicamente avanzate continua ad ampliarsi. Il contributo dei paesi emergenti alla crescita del PIL mondiale è quindi sempre più elevato e prosegue il processo di cambiamento della divisione internazionale del lavoro.

Scenario macro-economico Italia

Nel 2012 il PIL dell'Italia è diminuito del 2,4%. La recessione, iniziata già a partire dalla seconda metà del 2011, ha interrotto la breve ripresa registrata nel corso dei due anni precedenti. Il rallentamento dell'economia italiana nel 2012 riflette gli effetti della crisi del debito sovrano che ha:

- ridotto le capacità di raccolta delle banche italiane sui mercati internazionali e conseguentemente limitato l'accesso al credito delle imprese e delle famiglie con ripercussioni sul costo del credito nel settore privato;
- reso necessarie manovre di correzione dei conti pubblici che si sono riflesse sulla domanda interna, riducendo il reddito disponibile e la propensione al consumo delle famiglie.

Il rallentamento dell'economia globale, ed europea in particolare, ha poi contenuto la crescita delle esportazioni del paese accentuando la riduzione del PIL nazionale.

I principali fattori macro-economici che caratterizzano l'andamento dell'economia italiana sono di seguito riassunti.

Consumi delle famiglie: nel 2012 la spesa delle famiglie si è fortemente ridotta (-4,3%) in larga parte a causa del calo (-4,8%) del reddito disponibile delle famiglie conseguentemente alle manovre correttive dei conti pubblici e alle sfavorevoli dinamiche occupazionali.

Investimenti: nel 2012 gli investimenti fissi lordi sono diminuiti dell'8,0% (-20% rispetto al 2008). La contrazione degli investimenti è stata particolarmente accentuata per la componente dei macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto e beni immateriali (-9,9%), a fronte di un calo più contenuto per quella delle costruzioni (-6,2%). La caduta degli investimenti ha riflesso le sfavorevoli condizioni finanziarie, gli ampi margini di capacità produttiva inutilizzata e l'incertezza sulle prospettive della domanda.

Esportazioni: a differenza delle altre variabili macro-economiche che compongono la domanda, nel 2012 le esportazioni, pur rallentando, hanno sostenuto la crescita (+2,3%). La quota sul mercato mondiale degli operatori italiani si è mantenuta intorno al 2,7%. Le esportazioni hanno beneficiato

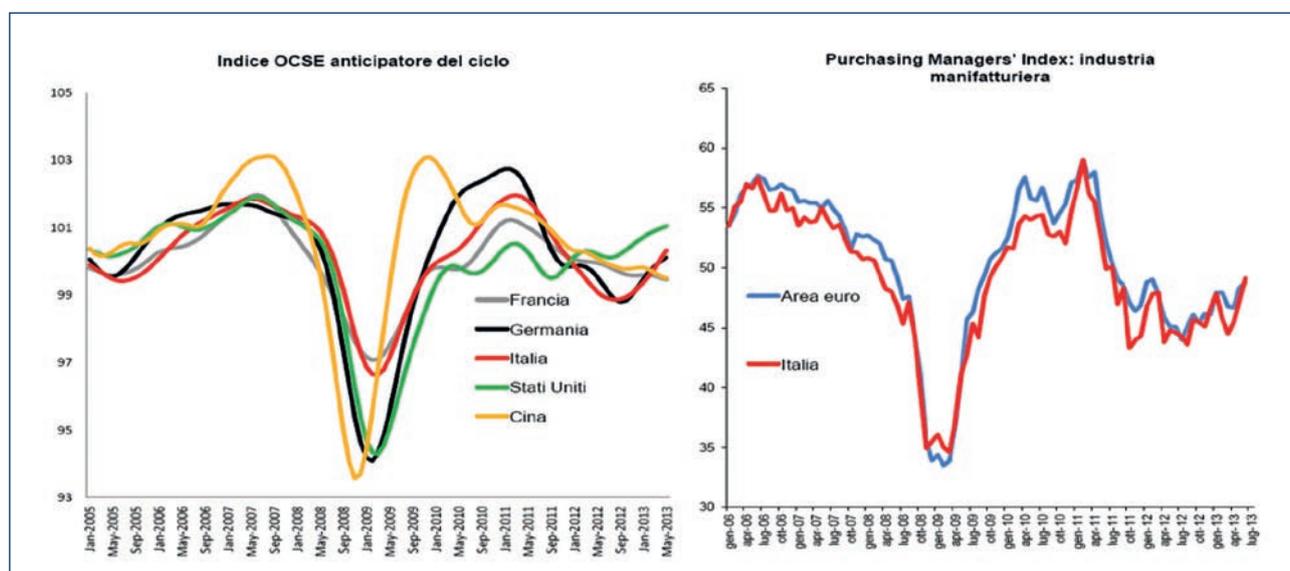
del recupero degli scambi internazionali sui mercati esterni all'Area Euro rispetto a quelli dell'Area Euro.

Importazioni: nel 2012 si è registrata una marcata riduzione delle importazioni (-7,7%) in concomitanza alla riduzione degli investimenti e contrassegnata da una più accentuata riduzione dei beni strumentali (-14,6%) rispetto ai beni di consumo ed energetici.

Offerta Produttiva: nel 2012 il valore aggiunto dell'industria è sceso del 3,5%, contribuendo per poco più di mezzo punto percentuale alla contrazione del PIL; dal primo trimestre del 2008 all'ultimo del 2012 la diminuzione è stata pari al 17,1%. Per quanto riguarda il settore delle costruzioni, il valore aggiunto è diminuito del 6,3%, registrando una diminuzione per il quinto anno consecutivo.

Inflazione: nella media del 2012 l'inflazione al consumo è lievemente cresciuta, attestandosi al 3% (dal 2,8% dell'anno precedente), per effetto dell'aumento delle imposte indirette. Le aspettative per il 2013 sono invece di una progressiva riduzione dell'inflazione verso valori intorno all'1,7%, appena superiori a quelli della media dell'Area Euro, soprattutto in ragione dell'allentamento delle tensioni sui mercati internazionali delle materie di base e del calo dell'inflazione effettiva.

Sebbene secondo le stime OCSE (Economic outlook, analysis and forecast - May 2013) la recessione perdurerà in Italia per tutto il 2013, la stessa OCSE riporta indici di valutazione per l'economia italiana in netto miglioramento per il 2013/2014: l'indice OCSE anticipatore del ciclo economico, relativamente all'Italia, mostra segnali di ripresa (+1,8% a giugno 2013 rispetto allo stesso periodo del 2012); la domanda dei mutui in crescita, + 4,1% ad agosto 2013 rispetto all'anno precedente evidenzia una propensione positiva da parte delle famiglie all'acquisto di abitazioni. Il pagamento da parte della Pubblica Amministrazione dei debiti verso le imprese avrà effetti positivi sulla ripresa economica e l'incremento atteso del livello delle esportazioni, sostenuto dalla crescente domanda estera, insieme al consolidamento fiscale dei conti pubblici, lasciano presagire un PIL in crescita per il 2014 e l'uscita del nostro Paese dalla fase di recessione.



Fonte: OECD Economic outlook, analysis and forecast - May 2013

Andamento delle principali variabili macro-economiche

Variabili	2011	2012	2013	2014
	Prezzi correnti (€ mld)	Variazione % rispetto all'anno precedente		
PIL a prezzi di mercato	1.579,2	-2,4	-1,8	0,4
Consumi privati	972,0	-4,3	-2,2	-0,4
Spesa pubblica	322,5	-2,9	-1,8	-1,0
Investimenti fissi lordi	306,4	-8,0	-4,3	-1,4
Domanda interna	1.600,9	-4,7	-2,5	-0,7
Esportazioni di beni e servizi	455,5	2,3	2,9	4,9
Importazioni di beni e servizi	479,1	-7,7	-1,4	1,5
Esportazioni nette	-23,6	3,0	1,3	1,1

Fonte: OECD Economic outlook, analysis and forecast - May 2013

Il mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare italiano è in una fase di rallentamento a causa dell'elevata incertezza sull'evoluzione dei redditi delle famiglie, del prelievo fiscale sulla proprietà immobiliare e della scarsa propensione delle banche a concedere finanziamenti. I tempi di vendita raggiungono una media di 8,5 mesi per l'acquisto di abitazioni, di 10,4 mesi per gli uffici e 9,8 mesi per il commerciale *retail*, con un incremento medio rispetto al 2012 di circa 1,5 mesi. La produzione edile rimane ancora debole sia in confronto con le precedenti fasi cicliche, sia rispetto al resto dell'Area Euro: il livello di fiducia delle imprese di costruzioni risulta attestarsi ancora su valori bassi ed è invariato rispetto a quanto registrato nel 2012.

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, nel 1° trimestre 2013 il **mercato immobiliare italiano** ha registrato 212.215 unità compravendute (NTN), segnando un calo del -13,8% rispetto al corrispondente trimestre 2012. Nel 1° trimestre 2013 sono state compravendute 94.503 abitazioni, con una riduzione degli scambi pari al -14,2%. Analogo l'andamento del settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibile all'uso residenziale, che segna una contrazione del -12,9%. Tendenze simili anche per il segmento terziario, che registra 2.378 NTN nel 1° trimestre 2013, segnando una flessione del comparto (-9,2%), seguito dal commerciale (-8,7%) e dal settore produttivo (-5,9%).

NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013
Residenziale	110.116	119.707	95.989	118.205	94.503
Terziario	2.619	2.622	2.191	3.192	2.378
Commerciale	6.525	6.583	5.420	7.753	5.957
Produttivo	2.281	2.369	2.188	3.183	2.147
Pertinenze	88.927	95.724	76.910	99.116	77.475
Altro	35.618	36.030	31.161	38.911	29.755
Totale	246.086	263.034	213.860	270.359	212.215

Var (%)	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13
Residenziale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%
Terziario	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%
Commerciale	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%
Produttivo	-7,8%	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-5,9%
Pertinenze	-17,3%	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-12,9%
Altro	-13,2%	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-16,5%
<i>Totale</i>	<i>-17,7%</i>	<i>-24,9%</i>	<i>-25,8%</i>	<i>-29,6%</i>	<i>-13,8%</i>

Fonte: Agenzia del Territorio

Malgrado si tratti del quinto calo consecutivo, i dati evidenziano un parziale rallentamento della tendenza al ribasso, come si evince dal confronto tra le variazioni percentuali del 1° trimestre 2011 - 2012 e quelle relative al 1° trimestre 2012 - 2013, eccezion fatta per il segmento "Altro".

Il protrarsi dell'attuale congiuntura economica negativa non manca di produrre i propri effetti anche sull'**industria delle costruzioni**: secondo le ultime valutazioni dell'ANCE (Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni, Dicembre 2012), nel 2012 gli investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) sono ammontati, a livello nazionale, a 130.679 milioni di Euro. Rispetto all'anno precedente si rileva una **flessione del 7,6% in termini reali** (-5,3% nel 2011). Per altro secondo l'ANCE gli investimenti in costruzioni registreranno nel 2013 una **flessione quantitativa limitata al 3,8%** rispetto all'anno precedente. Il quadro di debolezza del processo di accumulazione si accompagna al peggioramento delle previsioni di crescita economica che indicano, per l'Italia, un prolungamento della recessione lasciando spazio alla ripresa solo nel 2014.

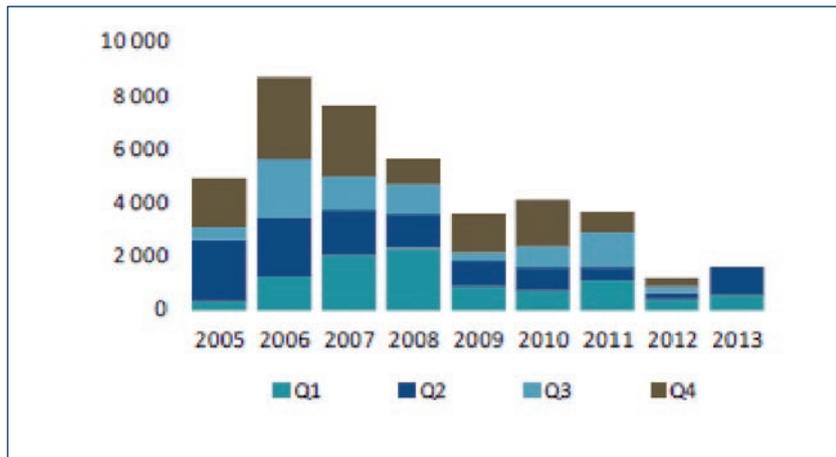
Investimenti in costruzioni

	2012	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008-2012	2008-2013
Costruzioni	130.679	-2,4%	-8,6%	-6,6%	-5,3%	-7,6%	-3,8%	-27,1%	-29,9%
abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-23,1%
- nuove	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,9%	-42,9%

Fonte: Ance su dati Istat

Segnali di ripresa importanti si desumono dai dati relativi al volume degli investimenti immobiliari in Italia, che nel 2° trimestre 2013 ha raggiunto 1,1 miliardi di Euro, in aumento rispetto ai 508 milioni di Euro registrati nel I trimestre.

Volume degli investimenti in Italia (Euro mln)



Fonte: DTZ Research

Gli elementi principali che hanno determinato la descritta dinamica del volume degli investimenti nel 1° semestre 2013 sono così riassumibili:

1. il settore degli uffici ha rappresentato, con 838 milioni di Euro di acquisizioni, circa il 75% del volume totale investito nel 1° semestre 2013, superando il totale investito nel settore direzionale nell'anno 2012 pari a circa 700 milioni di Euro;
2. nel 2° trimestre 2013 il mercato è stato per lo più dominato da investitori stranieri; secondo gli studi effettuati da DTZ, si prevede un incremento degli investimenti *cross-border* nel breve termine, dal momento che si rileva un interesse di operatori internazionali verso alcuni *asset* attualmente in vendita;
3. dopo un lieve incremento registrato nel 2012 e nel 1° trimestre 2013, i rendimenti *prime* del mercato italiano sono rimasti stabili nel corso del 2° trimestre 2013, attestandosi al 6,5% per gli uffici, 5,5% per il settore *retail* e 8% per l'industriale/logistico.

Il mercato immobiliare di Milano

Il mercato immobiliare milanese ha evidenziato, tra la seconda parte del 2012 e i primi mesi del 2013, una prosecuzione delle tendenze recessive già segnalate per il primo semestre dell'anno passato. A livello provinciale, l'ulteriore riduzione della domanda, che ha riguardato sia gli immobili residenziali sia d'impresa, ha ridotto l'attività transattiva in maniera considerevole.

Focus sul mercato Residenziale a Milano

Nella prima parte dell'anno la spinta recessiva registrata sul mercato residenziale milanese è aumentata in maniera significativa. Sul versante dei prezzi, il calo registrato rappresenta, quanto ad intensità, il secondo dall'inizio della crisi ad oggi, a conferma dell'indifferibilità di una correzione dei valori a fronte della continua erosione dell'attività transattiva. La flessione non ha risparmiato alcuna zona cittadina e in periferia si sono raggiunti i picchi massimi di arretramento, sfiorando il 5% su base semestrale. In particolare l'esigenza di disinvestire ha determinato la parziale correzione dei prezzi ed ha attenuato la spirale negativa delle transazioni. Nel corso dell'anno si è assistito ad un forte incremento dello sconto riconosciuto in fase di vendita, passando in media dal 12% al 14,8% (con punte prossime al 20% per la periferia).

Il disallineamento tra domanda e offerta appare particolarmente accentuato nelle zone semicentrali e periferiche, dove ad un incremento dell'offerta ha fatto riscontro un'ulteriore riduzione della domanda. I tempi di vendita restano lunghi, in media nell'ordine di 7 mesi e mezzo, eccezion fatta per le zone di pregio dove si raggiungono in media i 6 mesi. Per le nuove costruzioni la situazione è analoga, con l'unica differenza che la richiesta iniziale risulta essere più in linea col mercato, pertanto, in fase di trattativa, la percentuale di sconto risulta essere più contenuta.

Il credito bancario continua a rappresentare un importante fattore di alimentazione delle transazioni intermedie dalle agenzie immobiliari. La quota di transazioni sostenute da mutuo è tornata a salire, attestandosi, in base ai dati Nomisma, al 60% come pure il *loan to value*, che ha registrato un incremento portandosi al 66,5%. Si tratta di segnali di modesto allentamento della

selettività bancaria, che oggi rappresenta uno dei principali elementi alla base del rendimento del mercato immobiliare.

Milano - Abitazioni usate - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.521	-3,0	-3,9	6,2	11,4
Centro	5.374	-2,3	-4,3	6,9	12,2
Semicentro	3.499	-2,8	-4,0	7,8	15,9
Periferia	2.093	4,4	-7,0	9,2	19,8
<i>Media urbana</i>	<i>3.201</i>	<i>-3,3</i>	<i>-5,1</i>	<i>7,5*</i>	<i>14,8*</i>
<i>Media 13 città</i>	<i>2.101</i>	<i>-3,2</i>	<i>-5,2</i>	<i>8,5</i>	<i>16,5</i>

* Media semplice

Fonte: Nomisma

Milano - Abitazioni nuove - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)
Zone di pregio	7.742	-2,6	-3,7
Centro	6.253	-1,9	-3,9
Semicentro	4.091	-3,4	-5,7
Periferia	2.588	-4,1	-5,9
<i>Media urbana</i>	<i>3.821</i>	<i>-3,3</i>	<i>-5,1</i>
<i>Media 13 città</i>	<i>2.585</i>	<i>-2,9</i>	<i>-4,9</i>

Fonte: Nomisma

Focus sul mercato Direzionale a Milano

Il mercato delle locazioni uffici di Milano ha registrato una diminuzione dovuta ad un rallentamento della domanda generato in larga parte dalla contrazione del PIL nazionale e l'incremento del tasso di disoccupazione.

Si stima (fonte Jones Lang LaSalle) che circa 46.800 mq siano stati assorbiti nel 1° trimestre del 2013 rispetto ai 54.000 mq del 1° trimestre 2012; nei primi sei mesi dell'anno si registra quindi un *take-up* di 71.000 mq, meno dell'assorbimento registrato nel 1° semestre del 2012. La dimensione media delle transazioni è cresciuta leggermente, con 40 transazioni per una media di circa 1.200 mq. Nonostante l'aumento rispetto al 1° trimestre 2013, il dato conferma che i conduttori sono stati per lo più attivi nel segmento dimensionale medio-piccolo: il 1° semestre del 2013 è stato dominato da contratti di dimensioni comprese tra 500 mq e 2.499 mq. La qualità degli edifici ha rappresentato un fattore di rilievo nella guida delle scelte locative dei conduttori, che hanno preferito immobili di qualità superiore per il 51% delle superfici assorbite.

Le condizioni generali di mercato continuano a favorire i conduttori che possono beneficiare di elevati livelli di disponibilità di spazi. Le rinegoziazioni rimangono quindi un elemento importante del mercato attuale, con i *tenant* incoraggiati a rimanere presso gli uffici attuali anche delle case madri internazionali e con negoziazioni che rimangono intense e penalizzano soprattutto gli

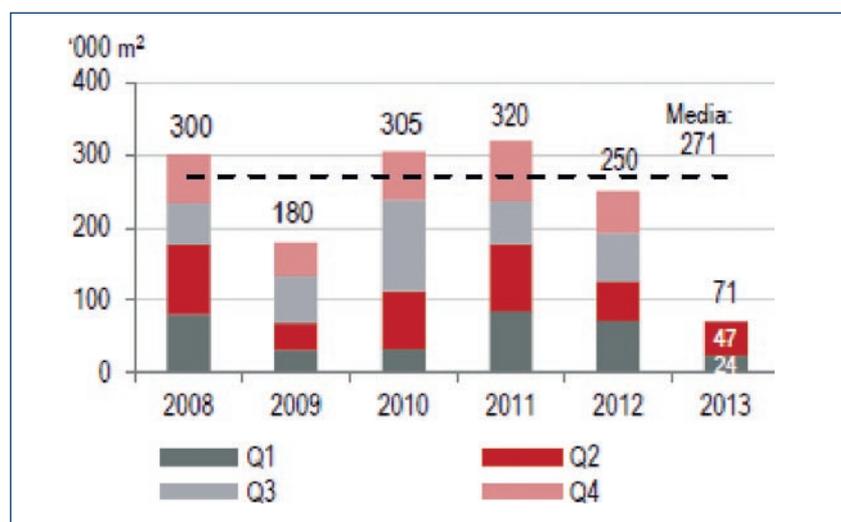
immobili e le aree di minor pregio. Gran parte delle transazioni avvenute nel corso dell'anno, circa il 73%, riguarda affitti inferiori a 300 €/mq/anno, mentre per affitti compresi tra 300-500 €/mq/anno, tale percentuale si attesta nel secondo trimestre 2013 intorno al 27%. Per il 3° trimestre 2013, ci si attende un incremento delle transazioni grazie al numero di negoziazioni in corso, tutte sopra i 10.000 mq.

La limitata offerta di spazi di qualità superiore, d'altro canto, suggerisce un probabile cambiamento nelle condizioni di mercato nel medio periodo, in coincidenza con la previsione di segnali di ripresa economica previsti per il 2014. Nel primo trimestre 2013 sono stati realizzati nuovi spazi di qualità superiore pari a 70.000 mq (Porta Nuova, Varesine e Garibaldi). Si prevede entro il 2017 la realizzazione di nuovi spazi a destinazione direzionale per circa 300.000 mq.

Il secondo trimestre 2013 conferma la svolta positiva nel mercato degli investimenti in immobili ad uso uffici emersa nel I trimestre. Il mercato di Milano ha rappresentato il 37% dei volumi nazionali, con 330 milioni di Euro di investimenti, cui vanno aggiunti i circa Euro 600-800 milioni relativi alla recente acquisizione da parte dell'Emiro del Qatar del 40% dello sviluppo di Porta Nuova a Milano.

Nel complesso, il livello e il tipo di attività di investimento suggeriscono che il mercato italiano degli investimenti in immobili ad uso uffici, relativamente alla città di Milano, sta tornando ad attirare una vasta gamma di investitori. La stipula di nuovi ed importanti contratti segnala un rinnovato interesse da parte degli investitori istituzionali nazionali e internazionali, concentrati su *asset* ben posizionati con *tenant* e *location* di buona qualità. Il rendimento netto *prime* è stabile alla luce di questo buon livello di attività, che include le transazioni rilevate nelle zone centrali (Via Turati) e nel centro storico. Gli investitori stanno inoltre approfittando delle deboli condizioni di mercato in circostanze specifiche, puntando su *asset core* con un profilo di investimento non *core* (Bodio Center) in relazione ai rendimenti ottenibili.

Il mercato direzionale di Milano: *Take-up*



Fonte: Jones Lang LaSalle

Focus sul mercato Retail a Milano

Con riferimento all'evoluzione del settore degli immobili commerciali, non si segnalano differenze significative rispetto a quanto descritto per gli altri comparti. L'esiguità della domanda, specie nel semicentro e in periferia, ha favorito un'accentuazione della dinamica recessiva dei prezzi, con oscillazioni negative in media di poco inferiori al 3% ed una riduzione del numero delle transazioni.

Lievemente meno marcata è stata la flessione registrata nelle localizzazioni nelle zone centrali, a conferma dell'omogeneità dell'evoluzione congiunturale.

Secondo i dati Nomisma, anche in questo settore si ha evidenza di un significativo ampliamento dello sconto praticato sui prezzi di vendita richiesti; la riduzione del prezzo è passata per le zone semicentrali e periferiche dall'11,7% al 14,6% in semicentro e dal 16% al 19,8% in periferia. Per contro, nelle zone centrali l'arretramento è stato assorbito già nel prezzo proposto in fase iniziale al mercato e lo sconto riconosciuto si è ridotto (dall'8,3% al 7,5%).

Per quanto riguarda i tempi medi di vendita, si registrano incrementi significativi nelle periferie, dove si sono ormai raggiunti i 10 mesi, mentre rimangono invariati nelle zone centrali e semicentrali (stabili rispettivamente a 5,8 e 6,8 mesi).

Milano - Negozi - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	8.376	-2,0	-2,7	5,8	7,5
Semicentro	4.329	-3,1	-4,2	6,8	14,6
Periferia	2.340	-3,5	-5,1	9,9	19,8
<i>Media urbana</i>	3.770	-2,9	-4,1	7,5*	14,0*
<i>Media 13 città</i>	2.857	-2,5	-4,2	9,8	16,7

* Media semplice

Fonte: Nomisma

Il mercato immobiliare di Roma

Il mercato immobiliare della capitale continua ad essere contraddistinto da una persistente debolezza della domanda che coinvolge tutti i settori, con la sola parziale eccezione della locazione nel settore residenziale. I dati congiunturali evidenziano un andamento stagnante, con poche aspettative di miglioramento nel breve periodo.

I dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate riportano per la seconda parte del 2012 una forte contrazione delle compravendite, che ha riguardato in modo diffuso sia l'area metropolitana sia il resto della provincia. Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite non hanno fatto riscontro, per il momento, chiari segnali di ripresa sul versante delle locazioni. Nell'incertezza del contesto economico generale, gli interventi di austerità fiscale e bancaria messi in atto nel corso del 2012 hanno frenato, da una parte, la propensione di spesa delle famiglie e, dall'altra, la possibilità d'investimento, immobiliare e non, delle imprese.

Focus sul mercato residenziale a Roma

È proseguita, anche nei primi mesi del 2013, la divergenza nell'andamento di offerta e domanda che vede, da una parte, l'accentuarsi della disponibilità di immobili in vendita e, dall'altra, una progressiva riduzione dell'intenzione di acquisto. Tali dinamiche hanno determinato una crescente contrazione dei livelli di attività che, dopo il crollo registrato nel 2012 (-23,6% su base annuale), mostrano nel primo trimestre del 2013 una flessione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente dell'11% (pari a 673 compravendite in meno). Le tendenze sono omogenee sull'intero territorio cittadino. La logica conseguenza dell'attuale difficoltà è ben rappresentata dall'ulteriore allungamento delle tempistiche necessarie alla formalizzazione dei contratti: i tempi medi di vendita si attestano nell'ordine dei 7,7 mesi, con punte di 8 mesi e mezzo in periferia (fonte Nomisma). A conferma di un evidente eccesso di offerta si registrano tempi vicini agli 8 mesi per l'assorbimento delle nuove costruzioni. La rilevante offerta ha comportato anche un aumento degli sconti sui prezzi di vendita, pari al 15,5% per le abitazioni usate e al 13,5% per le nuove. In periferia invece si raggiungono picchi più alti con sconti fino al 19%. Tale fenomeno è dovuto, in parte, all'accentuazione della dinamica negativa dei prezzi e, in parte, al perdurare di

sopravvalutazioni dell'offerta al momento dell'immissione degli immobili sul mercato.

La riduzione dei prezzi su base semestrale ha raggiunto il 3,6% per le abitazioni usate e il 3,4% per quelle da ristrutturare. Anche in questo caso, la contrazione più marcata si è registrata in periferia, con valori nell'ordine del 4%. Simili andamenti hanno riguardato i valori degli immobili nuovi, diminuiti in media del 3,4% con punte tra il 3,8% e il 4% nella periferia e nelle zone semicentrali.

Roma - Abitazioni usate - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	6.662	-1,8	-3,1	6,9	13,4
Centro	5.213	-2,7	-4,3	7,3	13,8
Semicentro	3.510	-4,4	-5,6	7,9	15,8
Periferia	2.196	-4,0	-5,8	8,5	19,0
Media urbana	3.246	-3,6	-5,1	7,7*	15,5*
Media 13 città	2.101	-3,2	-5,2	8,5	16,5

* Media semplice

Fonte: Nomisma

Roma - Abitazioni nuove - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)
Zone di pregio	7.464	-1,0	-3,4
Centro	5.780	-3,2	-5,3
Semicentro	4.104	-4,0	-5,7
Periferia	2.627	-3,8	-6,2
Media urbana	3.764	-3,4	-5,5
Media 13 città	2.585	-2,9	-4,9

Fonte: Nomisma

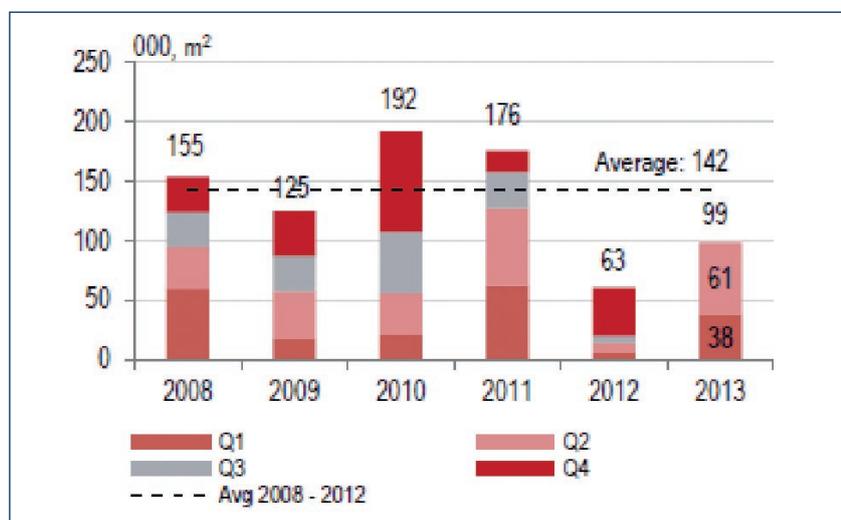
Focus sul mercato direzionale a Roma

Grandi transazioni di rilocazione e locazione di nuove superfici sono state il tratto distintivo del mercato degli uffici di Roma nel primo semestre 2013; nel secondo trimestre, il *take up* ha raggiunto i 61.000 mq confermando il *trend* positivo iniziato nel primo trimestre dell'anno. Il numero di transazioni, 34, segna certamente un miglioramento rispetto al primo semestre del 2012, quando è stato registrato un totale di appena 18 transazioni. I settori più dinamici sono stati banche e assicurazioni, per un totale pari a circa l'80% delle superfici locate. Lo spazio di qualità disponibile si è ridotto in concomitanza alla crescita dell'assorbimento e all'assenza di nuove consegne, limitate per il 2013 a soli 47.000 m².

Il canone medio di affitto per un ufficio *prime* pari a 400 €/mq/annuo è rimasto stabile nel primo semestre 2013 in tutti i sottomercati, in linea con il più alto livello di attività in centro/semi-centro e *core* EUR. Le operazioni registrate a Roma vedono, in media, canoni più alti di quelli di Milano: il 52% di tutte le transazioni ha riguardato proprietà con affitti superiori a 300 €/mq/anno, tendenzialmente concentrate nei sottomercati dei centri direzionali, del centro storico e dell'EUR. Il secondo trimestre 2013 conferma la svolta positiva nel mercato degli investimenti in immobili

ad uso uffici emersa nel primo trimestre. Le transazioni di Roma rappresentano circa il 41% del volume nazionale raggiunto nel primo semestre 2013, con poco più di € 358 milioni rispetto ai poco più di € 80 milioni del primo semestre 2012, registrato interamente nel secondo trimestre 2013 con i contratti di Via Aureliana e Via dei Villini.

Il mercato direzionale di Roma: *Take-up*



Fonte: Jones Lang LaSalle

Focus sul mercato Retail a Roma

La dinamica del settore commerciale nel primo semestre dell'anno presenta analogie rispetto a quanto segnalato per gli altri comparti. La domanda fino allo scorso anno aveva dimostrato una buona capacità di tenuta, ma nel corso dei primi mesi del 2013 ha fatto segnalare una prima flessione, a fronte di un'offerta che ha invece proseguito nel suo *trend* ascendente. La riduzione della domanda per l'acquisto di immobili commerciali ha determinato un allungamento dei tempi medi di vendita, che raggiungono per il comparto i 9,2 mesi, e un ampliamento dello sconto concesso al momento dell'acquisto, che ha raggiunto il 16%.

Secondo i dati Nomisma risulta una contrazione del 3,1% su base semestrale, con una flessione cumulata rispetto al picco di inizio 2009 del -11,3%. Simili andamenti si sono registrati anche per i canoni di locazione, che si sono ridotti di un ulteriore 2,5%, portando la distanza con i valori massimi del 2008 a toccare quota -16%.

Le analoghe dinamiche dei prezzi e canoni hanno determinato la sostanziale invarianza dei rendimenti potenziali lordi da locazione, stabilizzatisi attorno al 7,5%.

Roma - Negozi - Principali indicatori di mercato (maggio 2013)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	8.039	-2,7	-3,7	7,6	12,7
Semicentro	4.916	-3,4	-5,3	9,1	16,1
Periferia	2.758	-3,2	-4,9	10,9	19,3
Media urbana	4.129	-3,1	-4,7	9,2*	16,0*
Media 13 città	2.857	-2,5	-4,2	9,8	16,7

* Media semplice

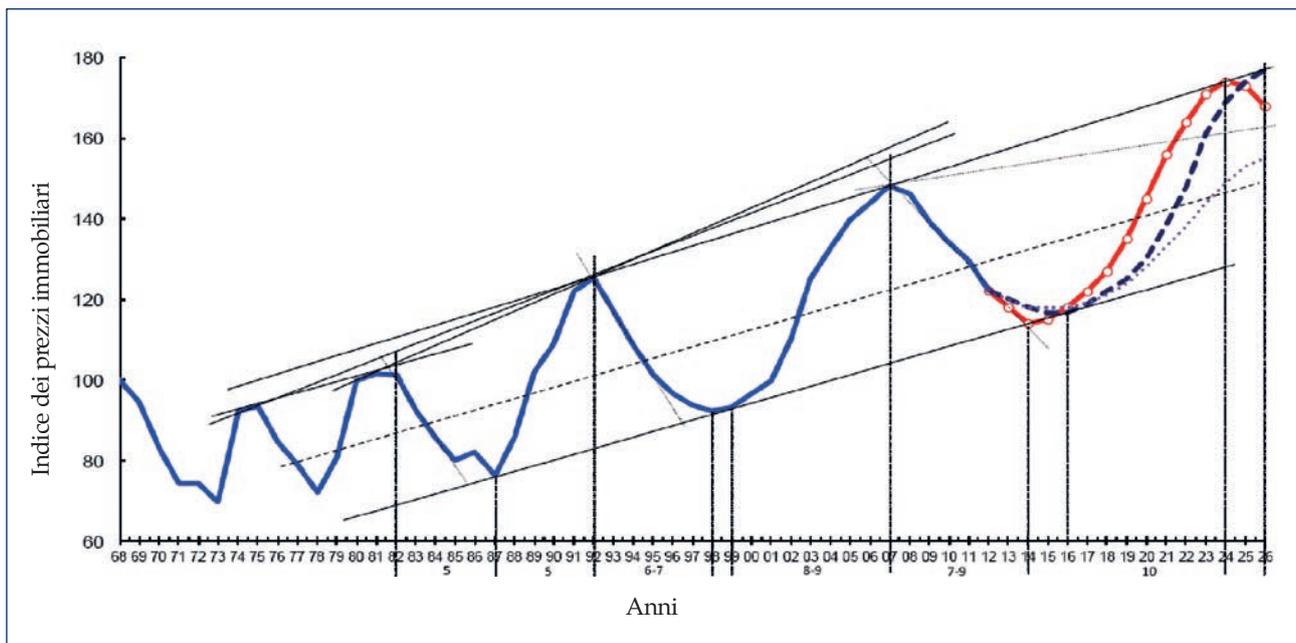
Fonte: Nomisma

Segnali di ripresa del mercato immobiliare

I segnali di ripresa economica previsti per l'Italia nel 2014 (PIL + 0,4%) consentono di anticipare una ripresa anche per il comparto immobiliare; i maggiori operatori nazionali ed internazionali stimano infatti un ritorno ai livelli pre-crisi entro i prossimi 7 anni. L'indice dei prezzi immobiliari reali, che presenta un andamento ciclico dominato da un *trend* crescente, risulta essere attualmente in una fase di discesa, facendo registrare prezzi ai livelli minimi degli ultimi 10 anni. Le previsioni degli analisti (rappresentate dalle linee tratteggiate riportate nel grafico sotto) si orientano verso una ripresa del ciclo entro un periodo relativamente breve (1-3 anni) ed una nuova fase positiva, di crescita, che caratterizzerà i prossimi 10 anni.

Indice dei prezzi immobiliari reali

(depurato dall'incremento netto delle retribuzioni lorde procapite in Italia dal 1968 al 2012 con ipotesi di previsioni per il periodo 2013-2026)



Fonte: Elaborazione Reddy's Group Srl su dati ISTAT

Value Proposition

L'attuale scenario di rallentamento del mercato immobiliare italiano, che ha fatto registrare un calo delle transazioni ed una discesa dei prezzi, come dettagliatamente analizzato nei paragrafi che precedono, consente di ritenere che sia il momento opportuno per investire nel settore immobiliare. Le opportunità di investimento potranno essere contraddistinte dalla presenza di forti sconti (nell'ordine del 15%-20%) sul prezzo di acquisto, che consentiranno di massimizzare i rendimenti ottenibili dai singoli investimenti. Saranno gli operatori di mercato con una buona dotazione patrimoniale a beneficiare maggiormente delle opportunità presenti sul mercato, caratterizzato dalla scarsa presenza di liquidità dovuta alla consistente riduzione del credito da parte delle principali banche italiane.

Il Fondo Opportunità Italia si inserisce in questa fase di mercato con l'obiettivo di anticipare i cambiamenti dello scenario che si prospettano sul mercato immobiliare nei prossimi 7-10 anni. Esso si presenta quindi come uno strumento idoneo a cogliere le attuali opportunità di investimento nel mercato immobiliare italiano, consentendo di perseguire un livello di rendimento di sicuro interesse.

La strategia di investimento che sta alla base del Fondo Opportunità Italia è la stessa che sta caratterizzando gli investimenti di alcuni operatori internazionali, in gran parte nordamericani e dall'area del Medio Oriente, che hanno iniziato a guardare con interesse il mercato immobiliare italiano, dopo aver colto opportunità di investimento in Europa (nel secondo trimestre 2013 +22% investimenti immobiliari in Europa). Alcuni investitori hanno già portato a termine

rilevanti operazioni di investimento in Italia, avvantaggiati senza dubbio dalla ingente dotazione patrimoniale di partenza, come l'Emiro del Qatar che tramite Qatar Holding e il fondo Qatari Diar ha realizzato investimenti in Costa Smeralda per € 650 milioni nel 2012, ha acquistato il Four Seasons di Firenze per € 150 milioni e ha portato a termine l'acquisizione del 40% del progetto di Porta Nuova a Milano nel 2013 (per un investimento stimato tra i 600 e gli 800 milioni di Euro). Altro investimento rilevante è stato quello realizzato dal Sultano del Brunei che ha recentemente acquistato l'Hotel Eden di Roma per la cifra di 105 milioni di Euro.

Attraverso l'acquisto delle quote del Fondo Opportunità Italia anche i piccoli e medi risparmiatori italiani avranno la possibilità di accedere alle opportunità di investimento presenti nel mercato immobiliare italiano, partecipando ad un progetto di investimento di più ampio respiro che avrà una dotazione patrimoniale in grado di effettuare investimenti rilevanti e beneficiare, quindi, di considerevoli sconti che avranno un effetto positivo in termini di rendimento delle singole operazioni del Fondo.

4. Informazioni sulle situazioni di conflitto di interesse

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta non sono state effettuate operazioni con soggetti con i quali esista una situazione di conflitto di interessi rilevante ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni né sono state effettuate operazioni di investimento o disinvestimento per conto del Fondo.

5. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto d'Offerta non è stata convocata alcuna Assemblea dei partecipanti al Fondo né è stato costituito il Comitato Consultivo.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La Società di gestione del risparmio Torre SGR S.P.A. si assume la responsabilità della veridicità e della completezza delle informazioni contenute nel presente Prospetto d'Offerta.

Il Rappresentante legale

Francesco Colasanti
Amministratore Delegato



Data di deposito in Consob del Modulo di sottoscrizione: 7 novembre 2013

Data di validità del Modulo di sottoscrizione: dall'8 novembre 2013 al 7 marzo 2014

Luogo e data _____ Ora _____



Torre SGR S.p.A.
Via Mario Carucci, 131
00143 Roma

Offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"

MODULO N. _____ DI SOTTOSCRIZIONE DEL FONDO _____

Prima della sottoscrizione è obbligatoria la consegna delle Parti I e II del Prospetto d'Offerta e il Regolamento di gestione del Fondo.

Sulla base delle valutazioni effettuate dalla Vostra società per il tramite del Collocatore, alla luce dei requisiti previsti dalla vigente normativa, sono/siamo stato/stati classificato/i come: "cliente al dettaglio" "cliente professionale".

Soggetto Collocatore _____ Filiale _____ Promotore _____ Codice cliente _____

Dati anagrafici

(soggetti: _____)

SOTTOSCRITTORE

Cognome e Nome/Ragione Sociale _____ Codice Fiscale _____

Indirizzo / Sede Legale (via, città, CAP, provincia) _____

Luogo e data di nascita _____ Sesso _____ Residenza Valutaria Italia estero

Documento identità N. _____ Ente emittente _____ Località _____ Data rilascio _____

Indirizzo di corrispondenza (da compilare solo se diverso da quello di residenza) _____

Via, Città, CAP, Provincia _____

COINTESTATARIO / LEGALE RAPPRESENTANTE / PROCURATORE

Cognome e Nome/Ragione Sociale _____ Codice Fiscale _____

Indirizzo / Sede Legale (via, città, CAP, provincia) _____

Luogo e data di nascita _____ Sesso _____ Residenza Valutaria Italia estero

Documento identità N. _____ Ente emittente _____ Località _____ Data rilascio _____

Caratteristiche dell'investimento

Dichiaro/Dichiariamo di aver ricevuto, prima della sottoscrizione del presente Modulo:

- copia del Prospetto d'Offerta, comprensivo dell'Indice, della Nota di Sintesi, dei Fattori di Rischio e delle Informazioni relative all'Investimento (Parte I - Caratteristiche del Fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione, e Parte II - Informazioni specifiche sull'offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi effettivi del Fondo) nonché di accettarne integralmente condizioni, termini e modalità;
- il Regolamento di Gestione che accetto/accettiamo integralmente, avendone compreso il contenuto anche con particolare riferimento alla natura del Fondo, alle caratteristiche, ai profili di rischio, al regime delle spese, alle modalità di sottoscrizione e alla politica di investimento del patrimonio del Fondo.

Richiedo/Richiediamo di sottoscrivere N. _____ QUOTE del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna, del "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da Torre SGR S.p.A.

Mi impegno/Ci impegniamo irrevocabilmente (salva la facoltà di recesso ai sensi dell'art. 30, comma 6 del D. Lgs 58/98) a versare al Fondo, entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, il controvalore in danaro delle Quote sottoscritte oltre a spese e oneri a carico del sottoscrittore ai sensi del Regolamento di Gestione.

A tal fine dichiaro/dichiariamo di aver impartito l'ordine irrevocabile a _____ (la "Banca") di vincolare l'importo della sottoscrizione affinché la stessa possa provvedere a effettuare il versamento in esecuzione del richiamo degli impegni (come da documentazione allegata al presente modulo)

Versamento EURO _____ (_____)

Modalità di pagamento

Prendo/Prendiamo atto che il versamento del controvalore in Euro delle Quote sottoscritte sarà effettuato - a cura della Banca che ha ricevuto il mio/nostro ordine irrevocabile - mediante **BONIFICO BANCARIO** a favore di

"Torre SGR S.p.A. - Rubrica "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"
presso la Banca Depositaria Société Générale Securities Services S.p.A..

Distribuzione dei Proventi e Rimborsi pro-quota di disinvestimenti

Accredito sul C/C n. _____ intestato a _____ presso la Banca _____

IBAN _____

Chiedo che gli importi distribuiti siano liquidati con la seguente modalità di pagamento, salvo diversa richiesta scritta inviata alla SGR mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima della data di pagamento.

Caratteristiche del certificato

Prendo/Prendiamo atto che:

- Antecedentemente all'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato italiano, le Quote sottoscritte saranno rappresentate da: CERTIFICATO CUMULATIVO, tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria con evidenza nella posizione n. _____ presso la Banca _____
- Successivamente all'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato italiano, le Quote saranno immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e saranno in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del TUF e relativi regolamenti attuativi.

Riferimenti:

Cointestazione

Noi sottoscrittori dichiariamo di avere uguali diritti per tutto quanto attiene ai nostri rapporti con la Società di Gestione e la Banca Depositaria e dichiariamo di riconoscerci uguali poteri anche di totale disposizione, ricevuta e quietanza, per tutti i diritti derivanti dalla suddetta domanda di sottoscrizione. Tali diritti sono esercitabili in forma disgiunta in modo che l'adempimento degli obblighi da parte della Società di Gestione nei confronti di uno solo dei sottoscrittori, liberi questa anche nei confronti degli altri; resta inteso che, in caso di decesso di uno dei cointestatari la facoltà di disporre con firma disgiunta viene meno. Prendiamo inoltre atto che ogni comunicazione e notifica fatta all'indirizzo del primo sottoscrittore o all'indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza si intende validamente fatta anche nei confronti degli altri sottoscrittori.

Firme

Firma Sottoscrittore _____

Cointestatario/Legale rappresentante/Procuratore _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiaro/dichiariamo di approvare specificatamente le seguenti norme contenute nel Regolamento del Fondo: Durata del Fondo (art. 2, comma 3); Proventi della gestione del Fondo (art. 15, comma 3); Spese a carico del Fondo (art. 16.1); Spese a carico degli investitori (art. 16.2); Sostituzione della Società di Gestione (art. 20); Partecipazione al Fondo (art. 24); Modifiche del Regolamento (art. 29); Liquidazione del Fondo (art. 32).

Firma Sottoscrittore _____

Cointestatario/Legale rappresentante/Procuratore _____

- La sottoscrizione delle Quote del Fondo è avvenuta **in sede**
 La sottoscrizione delle Quote del Fondo è avvenuta **fuori sede**

Agenzia di _____

Sigla Operatore _____

Valuta

Per i versamenti effettuati mediante bonifico dalla Banca a cui il cliente ha dato istruzioni irrevocabili la valuta è quella riconosciuta al bonifico dalla Banca ordinante.

Recesso

Il/i sottoscritto/i prende/prendono atto che ai sensi dell'articolo 30, comma 6, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, l'efficacia dei contratti di collocamento di strumenti finanziari conclusi fuori sede è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante l'intermediario incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Agenzia di _____

Sigla Operatore _____

Data di deposito in Consob del Modulo di sottoscrizione: 7 novembre 2013

Data di validità del Modulo di sottoscrizione: dall'8 novembre 2013 al 7 marzo 2014

Luogo e data _____ Ora _____



Torre SGR S.p.A.
Via Mario Carucci, 131
00143 Roma

Offerta al pubblico di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"

MODULO N. _____ DI SOTTOSCRIZIONE DEL FONDO _____

Prima della sottoscrizione è obbligatoria la consegna delle Parti I e II del Prospetto d'Offerta e il Regolamento di gestione del Fondo.

Sulla base delle valutazioni effettuate dalla Vostra società per il tramite del Collocatore, alla luce dei requisiti previsti dalla vigente normativa, sono/siamo stato/stati classificato/i come: "cliente al dettaglio" "cliente professionale".

Soggetto Collocatore _____ Filiale _____ Promotore _____ Codice cliente _____

Dati anagrafici

(soggetti: _____)

SOTTOSCRITTORE

Cognome e Nome/Ragione Sociale _____ Codice Fiscale _____

Indirizzo / Sede Legale (via, città, CAP, provincia) _____

Luogo e data di nascita _____ Sesso _____ Residenza Valutaria Italia estero

Documento identità N. _____ Ente emittente _____ Località _____ Data rilascio _____

Indirizzo di corrispondenza (da compilare solo se diverso da quello di residenza) _____

Via, Città, CAP, Provincia _____

COINTESTATARIO / LEGALE RAPPRESENTANTE / PROCURATORE

Cognome e Nome/Ragione Sociale _____ Codice Fiscale _____

Indirizzo / Sede Legale (via, città, CAP, provincia) _____

Luogo e data di nascita _____ Sesso _____ Residenza Valutaria Italia estero

Documento identità N. _____ Ente emittente _____ Località _____ Data rilascio _____

Caratteristiche dell'investimento

Dichiaro/Dichiariamo di aver ricevuto, prima della sottoscrizione del presente Modulo:

- copia del Prospetto d'Offerta, comprensivo dell'Indice, della Nota di Sintesi, dei Fattori di Rischio e delle Informazioni relative all'Investimento (Parte I - Caratteristiche del Fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione, e Parte II - Informazioni specifiche sull'offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi effettivi del Fondo) nonché di accettarne integralmente condizioni, termini e modalità;
- il Regolamento di Gestione che accetto/accettiamo integralmente, avendone compreso il contenuto anche con particolare riferimento alla natura del Fondo, alle caratteristiche, ai profili di rischio, al regime delle spese, alle modalità di sottoscrizione e alla politica di investimento del patrimonio del Fondo.

Richiedo/Richiediamo di sottoscrivere N. _____ QUOTE del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna, del "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da Torre SGR S.p.A.

Mi impegno/Ci impegniamo irrevocabilmente (salva la facoltà di recesso ai sensi dell'art. 30, comma 6 del D. Lgs 58/98) a versare al Fondo, entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, il controvalore in danaro delle Quote sottoscritte oltre a spese e oneri a carico del sottoscrittore ai sensi del Regolamento di Gestione.

A tal fine dichiaro/dichiariamo di aver impartito l'ordine irrevocabile a _____ (la "Banca") di vincolare l'importo della sottoscrizione affinché la stessa possa provvedere a effettuare il versamento in esecuzione del richiamo degli impegni (come da documentazione allegata al presente modulo)

Versamento EURO _____ (_____)

Modalità di pagamento

Prendo/Prendiamo atto che il versamento del controvalore in Euro delle Quote sottoscritte sarà effettuato - a cura della Banca che ha ricevuto il mio/nostro ordine irrevocabile - mediante **BONIFICO BANCARIO** a favore di
"Torre SGR S.p.A. - Rubrica "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"
presso la Banca Depositaria Société Générale Securities Services S.p.A..

Distribuzione dei Proventi e Rimborsi pro-quota di disinvestimenti

Accredito sul C/C n. _____ intestato a _____ presso la Banca _____

IBAN _____

Chiedo che gli importi distribuiti siano liquidati con la seguente modalità di pagamento, salvo diversa richiesta scritta inviata alla SGR mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima della data di pagamento.

Caratteristiche del certificato

Prendo/Prendiamo atto che:

- Antecedentemente all'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato italiano, le Quote sottoscritte saranno rappresentate da:
CERTIFICATO CUMULATIVO, tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria con evidenza nella posizione n. _____ presso la Banca _____
- Successivamente all'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato italiano, le Quote saranno immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e saranno in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del TUF e relativi regolamenti attuativi.

Riferimenti:

Cointestazione

Noi sottoscrittori dichiariamo di avere uguali diritti per tutto quanto attiene ai nostri rapporti con la Società di Gestione e la Banca Depositaria e dichiariamo di riconoscerci uguali poteri anche di totale disposizione, ricevuta e quietanza, per tutti i diritti derivanti dalla suddetta domanda di sottoscrizione. Tali diritti sono esercitabili in forma disgiunta in modo che l'adempimento degli obblighi da parte della Società di Gestione nei confronti di uno solo dei sottoscrittori, liberi questa anche nei confronti degli altri; resta inteso che, in caso di decesso di uno dei cointestatari la facoltà di disporre con firma disgiunta viene meno. Prendiamo inoltre atto che ogni comunicazione e notifica fatta all'indirizzo del primo sottoscrittore o all'indirizzo indicato per l'inoltro della corrispondenza si intende validamente fatta anche nei confronti degli altri sottoscrittori.

Firme

Firma Sottoscrittore _____

Cointestatario/Legale rappresentante/Procuratore _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiaro/dichiariamo di approvare specificatamente le seguenti norme contenute nel Regolamento del Fondo: Durata del Fondo (art. 2, comma 3); Proventi della gestione del Fondo (art. 15, comma 3); Spese a carico del Fondo (art. 16.1); Spese a carico degli investitori (art. 16.2); Sostituzione della Società di Gestione (art. 20); Partecipazione al Fondo (art. 24); Modifiche del Regolamento (art. 29); Liquidazione del Fondo (art. 32).

Firma Sottoscrittore _____

Cointestatario/Legale rappresentante/Procuratore _____

- La sottoscrizione delle Quote del Fondo è avvenuta **in sede**
 La sottoscrizione delle Quote del Fondo è avvenuta **fuori sede**

Agenzia di _____

Sigla Operatore _____

Valuta

Per i versamenti effettuati mediante bonifico dalla Banca a cui il cliente ha dato istruzioni irrevocabili la valuta è quella riconosciuta al bonifico dalla Banca ordinante.

Recesso

Il/i sottoscritto/i prende/prendono atto che ai sensi dell'articolo 30, comma 6, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, l'efficacia dei contratti di collocamento di strumenti finanziari conclusi fuori sede è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante l'intermediario incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

Agenzia di _____

Sigla Operatore _____

APPENDICE A

**Regolamento di gestione del fondo comune
di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato**

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

**promosso e gestito da
Torre SGR S.p.A.**

Approvato dalla Banca d'Italia
con nota n. 0944471/13 del 15/10/2013

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 contabile**
- 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 immobiliare 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 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 al n. 217 dell’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”). Il sito internet della Società di Gestione è www.torresgr.com.

Articolo 4 - Banca Depositaria

1. Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale in via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 - 20159 Milano, iscritta al n. 5244.9 (numero matricole) e n. 10636.9 (numero di codice meccanografico) 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 la Banca Depositaria del Fondo.
2. Le funzioni di custodia del patrimonio mobiliare del Fondo, di rimborso delle Quote nonché quelle inerenti all’eventuale emissione dei certificati rappresentativi 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 la scadenza del termine previsto dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, l'ammissione delle Quote alla negoziazione presso la Borsa Italiana.
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 all'ammissione alla negoziazione presso la Borsa Italiana, le Quote sono immesse in un certificato cumulativo (di seguito, il “**Certificato Cumulativo**”), rappresentativo di una pluralità di Quote; il Certificato Cumulativo è 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. Successivamente all'ammissione alla negoziazione presso la Borsa Italiana, 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 fondi immobiliari, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d-bis), del Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, il "DM 228/1999").
2. In particolare, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, 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 in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare (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-bis, comma 2, del DM 228/1999, 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, 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 promossi o 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. Nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha 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.
2. 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.

Articolo 13 - Profilo di rischio

1. 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 detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento.
2. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, a:
 - fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
 - fattori specifici, come ad esempio variazioni della legislazione di settore, anche per quanto concerne la 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 eventi relativi alle locazioni (sfitti, morosità);
 - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.
3. 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.
4. 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 dal rendiconto della gestione del Fondo annuale ovvero 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 nel rendiconto della 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 pro-quota 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 nel rendiconto della gestione del Fondo.
4. I Proventi sono distribuiti agli Aventi Diritto ai Proventi entro 30 (trenta) giorni dall’approvazione del rendiconto della 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 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 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. La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all’inizio dell’esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dal più recente rendiconto della 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 del rendiconto della gestione dell’esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante da detto rendiconto, 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 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, 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 del rendiconto della 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 Consultivo 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 del rendiconto della 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 10% (dieci per cento) delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare. Resta fermo che, se la Società di Gestione non provvede, il tribunale, sentita la Società di Gestione, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti, designando la persona che deve presiederla.
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 del rendiconto della 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 nel rendiconto della 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'ultimo Rendiconto della 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 antecedentemente.
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 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 nel rendiconto della gestione del Fondo.

Articolo 23 - Revisione contabile

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 all'albo di cui all'art. 161 del TUF.

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:
 - 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;
 - entro trenta giorni dalla fine del primo semestre di ciascun esercizio, la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo (di seguito, la "**Relazione Semestrale**").
 - entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio o del minor periodo in relazione al quale si decide di procedere alla distribuzione dei Proventi, il rendiconto della gestione del Fondo (di seguito, il "**Rendiconto della Gestione del Fondo**" o il "**Rendiconto**");
3. La Relazione Semestrale e il Rendiconto 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 del Rendiconto 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, anche per estratto, 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.

2. Nella nota integrativa del Rendiconto della 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.

APPENDICE B

**Offerta al pubblico di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso denominato**

**“OPPORTUNITÀ ITALIA
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

**GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI
UTILIZZATI NEL PROSPETTO D’OFFERTA**

**Data di deposito in Consob del Glossario:
7 novembre 2013**

**Data di validità del Glossario:
dall’8 novembre 2013**

Advisor

Soggetto o società che supporta la SGR nello svolgimento di attività di carattere legale ovvero nell'individuazione dei beni oggetto di investimento e che, tipicamente, fornisce consulenza in merito a materie di particolare rilevanza nella definizione della politica di investimento dei fondi/comparti gestiti.

Agenzia

Società che ricopre per la SGR il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili.

Banca depositaria

Soggetto preposto alla custodia del patrimonio di un fondo/comparto e al controllo della gestione al fine di garantire i criteri di separatezza contabile e i principi di correttezza e di trasparenza amministrativa.

Classe

Articolazione di un fondo/comparto in relazione alla politica commissionale adottata e ad ulteriori caratteristiche distintive.

Commissioni di gestione

Compensi pagati alla SGR mediante addebito diretto sul patrimonio del fondo/comparto per remunerare l'attività di gestione in senso stretto. Sono calcolati quotidianamente sul patrimonio netto del fondo/comparto 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/comparto per aver raggiunto determinati obiettivi di rendimento in un certo periodo di tempo. In alternativa possono essere calcolate sull'incremento di valore della quota/azione del fondo/comparto in un determinato intervallo temporale.

Commissioni di sottoscrizione

Commissioni pagate dall'investitore a fronte dell'acquisto di quote/azioni di un fondo/comparto.

Comparto

Strutturazione di un fondo ovvero di una Sicav in una pluralità di patrimoni autonomi caratterizzati da una diversa politica di investimento e da un differente profilo di rischio.

Emissioni successive di quote

Possibilità per le SGR di dare luogo a nuove emissioni di quote rispetto all'offerta iniziale. Il Regolamento del fondo deve contenere indicazioni circa la previsione di emissioni successive.

Esperti Indipendenti

Soggetti o società in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa incaricati di effettuare perizie e stime dei beni in cui il fondo/comparto investe (beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate). Tali stime devono essere effettuate in occasione della redazione del rendiconto 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/comparto.

Facility Manager

Soggetto preposto alla pianificazione delle attività di manutenzione e riqualificazione, nonché della gestione dei rapporti con i fornitori. Si occupa della fornitura dei servizi inerenti le parti comuni degli immobili (i.e. assicurare i servizi ai conduttori il servizio di portierato e guardiania;

pianificazione degli interventi di manutenzione; attivazione, coordinamento e controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, con analisi degli stati di avanzamento).

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.

Fondo semi-chiuso

Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai fondi chiusi; in particolare, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote - rimborso che avverrà al Nav - prima della scadenza del fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione.

Fondo 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 bis 2° comma D.M. n. 228 del 24 maggio 1999).

Fondo ad apporto

Fondo che prevede la possibilità di sottoscrizione delle quote mediante conferimento di beni.

General contractor

Soggetto in grado di sviluppare, erogare e controllare una molteplicità di servizi di tipo immobiliare in base alle necessità del committente.

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.

Modulo di sottoscrizione

Modulo sottoscritto dall'investitore con il quale egli aderisce al fondo/comparto - acquistando un certo numero delle sue quote/azioni - in base alle caratteristiche e alle condizioni indicate nel Modulo stesso.

Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR)

I fondi comuni di investimento e le Sicav.

Project Manager

Soggetto che si occupa per la SGR della pianificazione, della gestione e del buon fine dei progetti immobiliari dal punto di vista di tempi, costi e qualità.

Property Manager

Soggetto che si occupa della normale amministrazione e gestione degli immobili in portafoglio (ricerca sul mercato le opportunità di locazione maggiormente favorevoli; fornisce supporto per la vendita di immobili; verifica il regolare svolgimento dei contratti di locazione, la riscossione dei canoni e degli oneri accessori, la congruità dei depositi cauzionali; nonché la predisposizione degli adempimenti fiscali e delle dichiarazioni ICI).

Quota

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

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.

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/ comparto. Per quanto riguarda i fondi/ comparti ad apporto, la data di richiamo degli impegni coincide con quella di conferimento dei beni.

Rimborsi anticipati

Possibilità per le SGR di dare luogo a rimborsi prima della data di scadenza del fondo/ comparto, con la medesima frequenza ed in coincidenza con nuove emissioni di quote. Il Regolamento del fondo deve contenere la previsione della possibilità per l’SGR di effettuare rimborsi anticipati, con indicazione delle modalità attraverso le quali i singoli sottoscrittori potranno eventualmente farne richiesta e dell’iter che l’SGR dovrà seguire nell’espletamento delle operazioni di rimborso.

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 ad apposito albo tenuto dalla Consob, che svolge l’attività di controllo sulla regolarità nella tenuta della contabilità del fondo/ comparto 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 al/la rendiconto annuale/ relazione semestrale del fondo/ comparto.

Sponsor

Intermediario che collabora con la Società di gestione del risparmio nell’ambito della procedura di ammissione alle negoziazioni delle quote di un fondo/ comparto, impegnandosi a garantire la qualità delle informazioni prodotte dalla società medesima. Tale attività può essere esercitata da banche, imprese di investimento nazionali, comunitarie ed extracomunitarie, nonché dagli intermediari iscritti nell’elenco speciale di cui all’art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 tenuto dalla Banca d’Italia.

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 finanziarie oggetto di investimento da parte del fondo/ comparto, 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/azione di un fondo/ comparto, anche definito *unit Net Asset Value* (*uNAV*), è determinato dividendo il valore del patrimonio netto del fondo/ comparto (NAV) per il numero delle quote/azioni in circolazione alla data di riferimento della valorizzazione.



Torre SGR S.p.A.
Via Mario Carucci n. 131, 00143 - Roma
Telefono: +39 06 47972353
Fax: +39 06 47972345
Posta elettronica: info@torresgr.com

Inoltre, le informazioni sulla SGR
e la documentazione relativa al Fondo sono disponibili sul sito:
www.torresgr.com