

*Offerta pubblica delle quote del Fondo
Comune di Investimento immobiliare
chiuso ad accumulazione per il primo
anno e con distribuzione di proventi
dall'inizio del secondo anno denominato:*

Vegagest
Sgr
Società di Gestione
del Risparmio S.p.A.

savills
Advisor e soggetto delegato

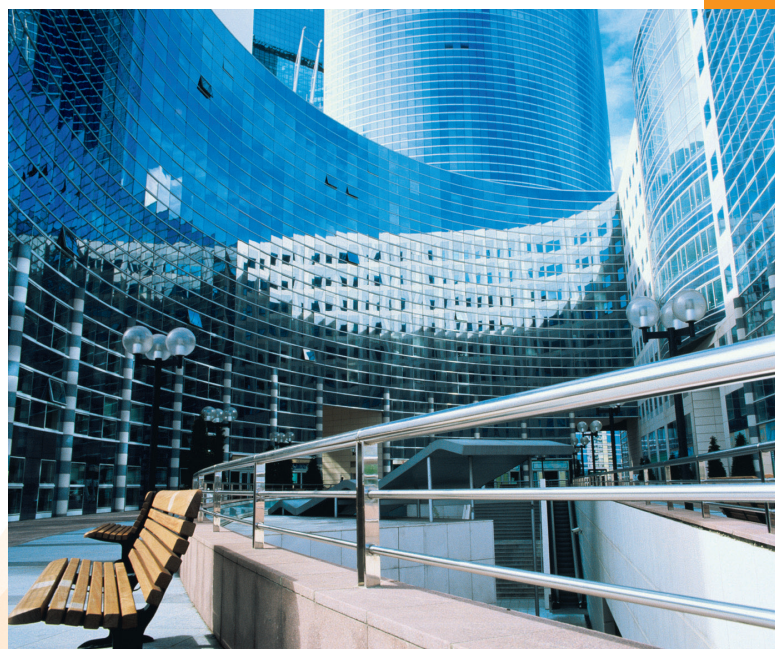
Europa Immobiliare N°1

**Fondo Comune di investimento
immobiliare di tipo chiuso**
*Istituito ai sensi dell'art. 36 del d.lgs.
n. 58/98 Testo Unico della Finanza*

PROSPETTO INFORMATIVO

**Depositato presso
la Consob in data
13/09/2004**

**L'offerta di cui
al presente Prospetto
è valida per il periodo
dal 15/09/2004
al 15/12/2004**



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

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

INDICE

1. PREMESSE	pag.	3
1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso	pag.	3
1.2 Funzioni svolte dalla Società di Gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento	pag.	3
2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO	pag.	5
2.1 Dati relativi all'individuazione del Fondo	pag.	5
2.2 La <i>governance</i> del Fondo	pag.	5
2.3 Caratteristiche e tipologie degli investimenti – destinazioni dei proventi – obiettivi di rendimento	pag.	5
2.4 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle disposizioni della Banca d'Italia ..	pag.	6
2.5 Rischi connessi all'acquisto di Quote del Fondo	pag.	6
2.6 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario delle Quote	pag.	8
2.7 Regime fiscale	pag.	8
2.8 Scritture contabili	pag.	9
2.9 Revisione contabile	pag.	9
3. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO ..	pag.	10
3.1 Partecipazione al Fondo	pag.	10
3.2 Sottoscrizione delle Quote	pag.	10
3.3 Oneri	pag.	11
3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore	pag.	11
3.3.2 Oneri a carico del Fondo	pag.	11
3.4 Modalità e termini di rimborso delle Quote	pag.	13
3.5 Quotazione del Fondo – obblighi informativi	pag.	13
4. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE	pag.	14
4.1 Funzioni svolte dai soggetti che partecipano all'operazione	pag.	14
4.2 Società di gestione del risparmio	pag.	14
4.3 Deleghe di gestione	pag.	16
4.4 Advisor	pag.	16
4.5 Soggetti incaricati del collocamento	pag.	17
4.6 Banca depositaria	pag.	17
4.7 Società incaricata della revisione	pag.	17
4.8 Esperti indipendenti	pag.	17
5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	pag.	17
APPENDICE A – Regolamento di gestione del Fondo	pag.	18
APPENDICE B – Modulo di sottoscrizione		

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

1. PREMESSE

1.1 Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

Natura giuridica. Il fondo comune di investimento immobiliare è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte dalla Società di Gestione del Risparmio e distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della stessa e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro fondo gestito dalla Società di Gestione del Risparmio.

Sul patrimonio del fondo non sono ammesse azioni dei creditori della Società di Gestione del Risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del subdepositario 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 non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Caratteristiche essenziali. L'ammontare del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e il numero delle relative quote, vengono stabiliti al momento della costituzione del medesimo. Inoltre, il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso si caratterizza per una politica di gestione finalizzata all'acquisizione ed alla successiva rivendita, in misura rilevante, di immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi ed all'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari quotate e non quotate, in strumenti finanziari e società immobiliari che svolgono attività di costruzione. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, assumono connotazioni di lungo termine (massimo 10 anni più 3 di grazia). La Società di Gestione del Risparmio ha l'obbligo di richiedere, entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta, l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato. L'istanza di ammissione è sottoposta alla valutazione della società che gestisce il mercato regolamentato presso il quale viene formalizzata l'istanza.

Funzione economica. Il fondo immobiliare di tipo chiuso costituisce una forma di investimento a lungo termine, rivolta ad un pubblico di risparmiatori che sia disposto a:

- immobilizzare le somme investite per periodi di tempo lungo, fatta salva la possibilità di disinvestimento sul mercato regolamentato nel quale le quote del fondo risultano quotate;
- considerare l'eventualità che dall'investimento nelle quote del fondo si possano conseguire risultati negativi, anche in misura rilevante.

In considerazione sia della natura dei beni in cui è investito il fondo, sia del contenuto di alcune previsioni normative che ne regolano il funzionamento, il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza del fondo come indicata al successivo punto 2.1 del presente Prospetto. La Società di Gestione del Risparmio può avvalersi della facoltà di effettuare anticipatamente a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

1.2 Funzioni svolte dalla Società di Gestione, dalla banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento

La Società di Gestione del Risparmio: provvede alla gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, nell'interesse comune dei partecipanti e nel rispetto delle prescrizioni imposte dalla legge, dall'Organo di Vigilanza e dal regolamento di gestione del fondo.

Nell'esercizio di tale attività la Società di Gestione del Risparmio può procedere all'acquisto, all'alienazione ed alla gestione di beni immobili e di diritti reali di godimento sugli stessi, nonché concedere gli immobili in locazione, anche con patto di acquisto per il locatario, con esclusione di ogni attività diretta di costruzione.

La Società di Gestione del Risparmio esercita inoltre i diritti inerenti alle attività detenute dal fondo, può assumere partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, aventi ad oggetto l'attività di costruzione, l'acquisto, la vendita, la gestione con facoltà di riacquisto di immobili aventi destinazioni conformi a quelle menzionate al paragrafo 2.3 del presente Prospetto e può investire la liquidità del fondo in strumenti finanziari, nell'osservanza dei limiti ed alle condizioni stabilite dalla vigente normativa e dal regolamento di gestione del fondo.

La Banca Depositaria: custodisce il patrimonio del fondo costituito dagli strumenti finanziari e dalle disponibilità liquide di pertinenza del fondo. Nell'esercizio delle proprie funzioni la Banca Depositaria:

- accerta la legittimità delle operazioni di emissione e di rimborso delle quote del fondo, la correttezza del calcolo del loro valore e della destinazione dei redditi del fondo;
- accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;
- esegue le disposizioni della Società di Gestione del Risparmio se non sono contrarie alla legge, al regolamento di gestione del fondo ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza.

Nell'esercizio delle rispettive funzioni, la Società di Gestione del Risparmio e la Banca Depositaria agiscono in modo indipendente e nell'interesse comune dei partecipanti al fondo, rispondendo di ogni pregiudizio derivante dall'inadempimento dei propri obblighi.

I Soggetti che procedono al collocamento: provvedono a raccogliere fra gli investitori le domande di sottoscrizione delle quote di partecipazione al Fondo e ad inoltrare le stesse alla Società di Gestione del Risparmio.

I rapporti tra la Società di Gestione del Risparmio, la Banca Depositaria ed il partecipante al fondo sono disciplinati all'interno del TUF, dai relativi regolamenti attuativi nonché dal Regolamento di gestione del fondo riportato in Appendice "A" al presente Prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

2. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

2.1 Dati relativi all'individuazione del Fondo

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso oggetto del presente Prospetto Informativo è denominato "Europa Immobiliare n. 1 – Fondo Immobiliare di tipo chiuso" (di seguito il "Fondo") ed è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di Vegagest Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito la "SGR"), in data 8 aprile 2004.

L'ammontare complessivo del Fondo è di 170 milioni di Euro, suddiviso in 68.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna (di seguito la "Quota" e congiuntamente le "Quote").

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del 10° anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori. È facoltà della SGR richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, un periodo non superiore a tre anni per completare lo smobilizzo degli investimenti (di seguito "Periodo di grazia").

Il Regolamento di gestione del Fondo (di seguito il "Regolamento") è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 4 agosto 2004 ed è riportato in Appendice "A" al presente Prospetto Informativo.

2.2 La governance del Fondo

Il Regolamento del Fondo prevede una struttura di *governance* improntata ai criteri indicati dall'art. 37, comma 2-bis del TUF. I partecipanti al Fondo sono coinvolti, limitatamente alle materie di cui al predetto articolo, nei processi decisionali che riguardano le scelte fondamentali del Fondo stesso.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 37, comma 2-bis del TUF, il Regolamento del Fondo prevede all'art. 4.4, l'istituzione dell'assemblea dei partecipanti. L'assemblea riunisce tutti i titolari delle Quote del Fondo ed è competente in ordine:

- all'elezione e alla revoca per giusta causa del Presidente dell'assemblea;
- alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo;
- alle proposte di modifiche del Regolamento del Fondo ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 del Regolamento medesimo;
- alle modifiche delle politiche di gestione del Fondo.

Per quanto riguarda il diritto di partecipazione all'assemblea, i casi e le modalità di convocazione, i *quorum* deliberativi e costitutivi, le modalità di funzionamento e di esercizio del voto, nonché le forme di pubblicità delle delibere assembleari, si rinvia a quanto previsto dall'art. 4.4 del Regolamento del Fondo.

2.3 Caratteristiche e tipologie degli investimenti – destinazione dei proventi – obiettivi di rendimento

Le tipologie di investimento del patrimonio del Fondo sono indicate agli artt. 2.5, 2.6, 2.7 e 2.8 del Regolamento.

Politica d'Investimento

Il Patrimonio del Fondo è investito:

- in **beni immobili e/o diritti reali di godimento** sugli stessi con varia destinazione, prevalentemente non residenziale, già realizzati in buono stato o da ristrutturare/restaurare/mantenere o da realizzare ex novo attraverso l'acquisizione di terreni, dotati di concessione edilizia o documentazione equipollente, ovvero in beni immobili riconvertibili a tali usi. Tali beni saranno suscettibili di apprezzamento e valorizzazione commerciale, al fine di ottenere rendimenti di locazione stabili ed allineati ai migliori livelli di mercato. Il Fondo potrà inoltre attuare una politica dinamica e selettiva di acquisizioni ed alienazioni di cespiti immobiliari volta al conseguimento delle opportunità del mercato, considerati altresì gli andamenti ciclici dello stesso. Il Fondo può investire sia in Italia sia nei paesi europei. Gli investimenti al di fuori dell'Unione Europea avranno carattere residuale;
- in **partecipazioni** in società immobiliari quotate e non quotate – anche indirettamente attraverso il controllo di altre società – la cui attività prevalente consista nell'investimento in beni immobili, purché le stesse detengano

immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili e svolgano prevalentemente la propria attività nei paesi dell'Unione Europea. Il patrimonio del Fondo può essere altresì investito in partecipazioni in società immobiliari che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. I suddetti investimenti verranno effettuati nei limiti fissati dalla normativa tempo per tempo vigente;

- in **strumenti finanziari** di rapida e sicura liquidabilità (strumenti del mercato monetario, titoli obbligazionari, OICR aperti di tipo monetario/obbligazionario), prevalentemente riferibili all'area Euro. In tale ambito, il patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari di natura immobiliare, quotati o non quotati, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti. Il rating minimo degli strumenti finanziari non potrà essere inferiore all' "Investment Grade". La SGR può anche effettuare operazioni di "prestito titoli" e "pronti contro termine". Dette operazioni saranno comunque realizzate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di un miglior rendimento del portafoglio del Fondo, secondo una valutazione effettuata dai responsabili organi della Società di Gestione. Decorso il periodo iniziale di allocazione degli investimenti immobiliari, la percentuale di liquidità sarà – di norma – contenuta entro il 15% del totale delle attività del Fondo;
- in **strumenti finanziari derivati** esclusivamente a fini di copertura dei rischi, nei limiti previsti dalle disposizioni normative vigenti in materia.

Qualora gli investimenti risultino espressi in valute diverse dall'euro la SGR potrà disporre, qualora lo ritenesse necessario, adeguate operazioni finalizzate alla copertura del rischio di cambio.

I proventi realizzati derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti annualmente a partire dal rendiconto relativo all'anno 2005, nella misura di volta in volta determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo e comunque in misura non inferiore all'80%; i proventi realizzati e non distribuiti negli esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi o vengono reinvestiti nel Fondo.

I criteri di determinazione dei proventi e le modalità di distribuzione degli stessi sono illustrati agli artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 del Regolamento.

Il Regolamento del Fondo contiene all'art. 2.11 l'indicazione di un obiettivo di rendimento minimo pari ad un tasso annuo composto del 7%. Il limite percentuale del 7% ha significato esclusivamente al fine del riparto del risultato del Fondo e del calcolo delle commissioni di incentivo a favore della SGR. Tale previsione si basa su numerose ipotesi di mercato. Sebbene la SGR ritenga che le ipotesi utilizzate per la formulazione di tali dichiarazioni siano ragionevoli, non c'è alcuna garanzia che le medesime trovino effettivo riscontro, in quanto il loro avverarsi non dipende dalla sola volontà della SGR. Per tale ragione, i risultati della gestione del Fondo, potranno discostarsi dalla previsione del rendimento minimo indicato all'art. 2.11 del Regolamento e art. 2.3 del presente Prospetto.

2.4 Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle disposizioni della Banca d'Italia

Il Fondo è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei partecipanti gratuitamente presso la sede della Banca Depositaria e presso le filiali della medesima (vedi sito internet www.carife.it).

Ulteriori limiti che la SGR intende rispettare nella scelta degli investimenti, per assicurare la tutela dei partecipanti nell'ambito della disciplina del conflitto di interessi, sono indicati all'art. 4.6 del Regolamento nel quale è previsto che il consiglio di amministrazione della Società di Gestione possa assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto solo previa approvazione della maggioranza degli amministratori indipendenti (1) componenti il consiglio di amministrazione stesso.

2.5 Rischi connessi all'acquisto delle Quote del Fondo

Rischi generali

Il rischio connesso all'investimento in Quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della Quota, generato dalle variazioni del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui è investito il patrimonio del Fondo.

(1) Al riguardo, si fa rinvio a quanto previsto nel Protocollo di Autonomia di Assogestioni a cui Vegagest aderisce.

Al riguardo, vale precisare che il patrimonio del Fondo è investito in misura rilevante in beni immobili e in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e di costruzione; detti impieghi, oltre ad essere soggetti ad oscillazioni nel loro valore dovute a fattori di carattere macroeconomico, riferibili al generale andamento congiunturale dell'economia, presentano elementi di rischio connessi sostanzialmente ai seguenti fattori:

- *andamento del mercato immobiliare*: il mercato immobiliare può risultare condizionato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione delle tipologie degli immobili e della loro localizzazione, quali ad esempio l'andamento dell'economia e dell'occupazione locale. Il mercato immobiliare può essere altresì condizionato da ulteriori fattori quali l'andamento dei tassi di interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche, gli investimenti in infrastrutture e più nello specifico lo stato di conservazione dei beni immobili;
- *non agevole valutazione degli immobili*: alla luce di quanto precede, discende che non esistono criteri univocamente accettati 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 e di costruzione, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi;
- *non agevole liquidabilità dei beni immobili*: lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi non immediati; inoltre, per gli immobili caratterizzati da particolari destinazioni d'uso, la SGR può incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Tali difficoltà, se perduranti, potrebbero ritardare il rimborso delle Quote oltre i termini di scadenza del Fondo (10 anni) e comunque nei 3 anni successivi, riflettendosi negativamente sul prezzo di vendita dei beni e, conseguentemente, sul valore della Quota;
- *presenza di partecipazioni in società non quotate*: l'eventuale presenza di partecipazioni in società immobiliari non quotate può generare un rischio legato alla minor liquidabilità dell'investimento;
- *ricorso all'indebitamento*: il Fondo ha la facoltà di assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari nonchè al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio Patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari ad almeno il 150% del Valore Complessivo Netto del Fondo.

Occorre inoltre evidenziare che l'investimento in Quote del Fondo viene effettuato in un momento in cui la politica di investimento costituisce un mero obiettivo del Fondo, non essendosi ancora concretizzata in alcuno specifico impiego.

La mancanza di concreti elementi di riferimento circa l'effettiva attuazione della politica di investimento ed i relativi risultati, generano un accrescimento dei profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta di investimento.

La conclusione del contratto di sottoscrizione di Quote del Fondo implica, per l'investitore, l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento ad avvenuta chiusura del periodo di Offerta e comporta dunque la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino al momento in cui la SGR procede al richiamo degli impegni. Tuttavia, qualora l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte nel periodo di Offerta non risulti sufficiente per la valida e/o efficace costituzione del Fondo, l'iniziativa concernente il Fondo potrebbe essere annullata; ciò comporta per il sottoscrittore il rischio connesso al mancato utilizzo delle somme mantenute liquide in impieghi alternativi e teoricamente profittevoli.

La durata dell'investimento in Quote del Fondo, che tipicamente presenta connotazioni di lungo termine, palesa elementi di rischio connessi alla possibile variabilità nel tempo del management e dei fattori economico-finanziari assunti a riferimento al momento della sottoscrizione delle Quote.

La SGR, al fine di minimizzare i rischi connessi alla partecipazione al Fondo, adotta strategie improntate a criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti; procede inoltre ad una periodica revisione del portafoglio, nonché attraverso la valutazione, anche indiretta, della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dei conduttori degli immobili e la stipula di adeguate coperture assicurative (es. polizze per la copertura di rischi quali l'incendio, l'infiltrazione di acque, etc.).

Rischi specifici

Per gli investimenti effettuati all'estero in immobili, in diritti reali e in partecipazioni, ai fattori di rischio generici si aggiungono quelli connessi alla situazione economico-finanziaria, politica-valutaria dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR potrà comunque disporre, ove ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio, come previsto all'art. 2.5 del Regolamento.

A tali fattori si aggiungano inoltre i rischi specifici connessi a ciascun immobile presente nel patrimonio del Fondo, quali ad esempio:

- il possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali;
- il possibile verificarsi di atti vandalici;
- eventi connessi allo stato di conservazione dei beni immobili medesimi;
- la variazione del loro valore e/o redditività per effetto di accadimenti naturali o modifiche delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici.

Possono avere un riflesso sul mercato immobiliare anche le modifiche all'ordinamento giuridico del Paese nell'ambito del quale il bene immobile è situato, siano esse di natura civilistica, amministrativa e fiscale.

2.6 Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della Quote

La SGR determina il valore complessivo del patrimonio del Fondo applicando i criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come riportato all'art. 10 del Regolamento. I criteri di valutazione adottati ai fini della determinazione del valore delle attività del Fondo sono riportati nella apposita sezione della nota integrativa al rendiconto di gestione del Fondo.

I criteri ed i parametri utilizzati per la valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate sono illustrati in apposite schede, contenute nella nota integrativa al rendiconto di gestione, relative a ciascuna partecipazione detenuta.

Nella nota illustrativa alla relazione semestrale saranno segnalate le eventuali variazioni ai criteri di valutazione adottati – accompagnate dalle relative motivazioni – qualora detti criteri differiscano da quelli indicati nella nota integrativa al precedente rendiconto di gestione del Fondo.

I dati riportati nel rendiconto annuale e nella relazione semestrale sono determinati sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, le cui funzioni sono definite all'art. 5 del Regolamento.

I criteri di calcolo del valore della Quota sono indicati all'art. 10.2 del Regolamento. La SGR calcola il valore unitario della Quota una volta ogni semestre e lo pubblica, il 30 settembre ed il 31 marzo di ogni anno, sul quotidiano "Il Sole-24 Ore".

La SGR ha facoltà di rinviare in presenza di eventi eccezionali o imprevedibili la pubblicazione del valore unitario della Quota ad un momento successivo rispetto alle date sopra indicate, secondo quanto previsto all'art. 12.2 del Regolamento.

2.7 Regime fiscale

Ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 (il "Decreto n. 351"), convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001, n. 410 (il "Decreto n. 269"), e successive modifiche, il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

L'art. 41-bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, ha radicalmente modificato il regime impositivo dei fondi immobiliari originariamente previsto dal Decreto n. 351. In particolare, ha introdotto, a partire dal 1° gennaio 2004, la tassazione in capo ai singoli partecipanti, mediante l'applicazione di una ritenuta del 12,50% che la SGR è tenuta ad effettuare:

- sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna Quota, cioè i proventi distribuiti risultanti dai rendiconti periodici redatti in base al regolamento della Banca d'Italia del 24 dicembre 1999;
- sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto.

La ritenuta del 12,50% si applica a "titolo di acconto", nel caso in cui i proventi sopra descritti siano conseguiti da un soggetto (persona fisica, società o enti) esercente attività d'impresa commerciale ed a "titolo d'imposta" nel caso in cui i proventi siano percepiti da soggetti al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale o non esercenti la medesima.

La ritenuta non si applica comunque sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al Decreto Legislativo 21 aprile 1993, n. 124 e dagli OICR (Organismi di investimento collettivo del risparmio) istituiti in Italia ai sensi del TUF.

Ai sensi dell'art. 8 del Decreto n. 351, la SGR è soggetto passivo IVA relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i fondi dalla stessa gestiti.

Nel caso in cui le quote di partecipazione siano oggetto di successione ereditaria o di donazione non è dovuta l'imposta sulle successioni e donazioni in quanto soppressa con legge n. 383 del 2001. In caso di donazione si applicano le imposte sui trasferimenti qualora il donatario non sia coniuge o parente entro il quarto grado del donante ed il valore delle quote donate ecceda l'importo di 180.759,91 Euro.

La SGR provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'ICI dovuta.

2.8 Scritture contabili

In aggiunta alle scritture contabili prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, e con le stesse modalità, la SGR redige:

- il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- il rendiconto della gestione del Fondo, redatto entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi,
- una relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine del semestre.

La SGR, terminate le operazioni di liquidazione, redige altresì il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, con l'indicazione del piano di riparto in denaro spettante ad ogni Quota, determinato in base al rapporto tra l'ammontare delle attività nette realizzate e numero delle Quote in cui risulta suddiviso il patrimonio del Fondo, detratto l'importo da attribuire alla SGR ai sensi dell'art. 15.9 del Regolamento. Le modalità di accesso a detti documenti da parte dei partecipanti, sono indicate all'art. 13.2 del Regolamento.

2.9 Revisione contabile

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

Per l'indicazione del soggetto incaricato della revisione, della data del conferimento e della durata dell'incarico, si veda il paragrafo 4.7 del presente Prospetto.

3. LE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, DI RIMBORSO E DI LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

3.1 Partecipazione al Fondo

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle Quote del Fondo ovvero tramite l'acquisto a qualsiasi titolo delle stesse.

Le Quote del Fondo, tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti di attuazione. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote e gli atti dispositivi sulle stesse sottoscritte o detenute da ciascun partecipante, si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le Quote, ai sensi dell'art. 85 del TUF e del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere ai risultati economici e agli incrementi di valore dei beni del Fondo ovvero ad ottenere i proventi della gestione nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed un somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentato dalla Quota stessa, al momento della liquidazione del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia.

3.2 Sottoscrizione delle Quote

Il collocamento delle quote di partecipazione al fondo (di seguito l'"Offerta") potrà essere effettuato, oltre che dalla Società di Gestione del Risparmio, da Banche o altri intermediari autorizzati all'esercizio dell'attività di collocamento secondo quanto previsto dal D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza, di seguito "TUF"), nonché da Poste Italiane S.p.A. (di seguito "Poste Italiane"), autorizzata alla prestazione di servizi di investimento ai sensi del D.P.R. 14 marzo 2001 n. 144. Poste Italiane è preposto, in via non esclusiva, al collocamento delle Quote del Fondo unicamente presso il pubblico indistinto.

Non è prevista riserva di Quote a favore di determinate categorie di investitori. L'Offerta delle Quote si svolgerà in Italia sia nei confronti del pubblico indistinto che nei confronti delle persone fisiche indicate al comma 2 dell'art. 31 del Regolamento Consob n. 11522/98 e degli altri investitori qualificati indicati nel medesimo articolo e successive modifiche.

La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare, in occasione del collocamento ed alle medesime condizioni economiche previste per lo stesso, Quote per un importo non inferiore allo 2% del valore del Fondo.

Le Quote di partecipazione possono essere offerte anche fuori dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato del collocamento nel rispetto della disciplina prevista dall'art. 30 del TUF nel quale è previsto che "L'efficacia dei contratti di collocamento di strumenti finanziari o di gestione di portafogli individuali conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza ai sensi dell'art. 32 è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo al promotore finanziario o al soggetto abilitato; (omissis)".

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari a 2.500 Euro, che rappresenta anche il valore nominale di ogni singola Quota. Il periodo valido per la sottoscrizione delle Quote va dal 15 settembre 2004 (oppure, ove successiva, dalla data di deposito del Prospetto) al 15 dicembre 2004 (e potrà eventualmente prolungarsi, fino al 18° mese dalla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, qualora al 15 dicembre 2004 sia stato sottoscritto un ammontare inferiore al 60% del valore del Fondo) salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sul quotidiano di cui al paragrafo 12.1 del Regolamento, almeno 15 (quindici) giorni prima della nuova data di chiusura.

La sottoscrizione delle Quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa, contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata. Detto modulo è riportato in Appendice "B" al presente Prospetto Informativo.

Qualora la sottoscrizione sia effettuata tramite un promotore finanziario, presso il domicilio dell'investitore, o in luogo diverso dalla sede del soggetto incaricato del collocamento, l'efficacia del contratto è sospesa per la durata di sette giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore; entro detto termine l'investitore può recedere dal contratto senza spese né corrispettivo.

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote deve essere effettuato entro trenta giorni dalla fine del collocamento; secondo le modalità specificate agli artt. 8.6 e 8.7 del Regolamento.

In presenza di sottoscrizioni superiori all'Offerta delle quote, si procede alle operazioni di riparto secondo le modalità indicate all'art. 8.3 del Regolamento.

La SGR, ove lo ritenga opportuno, ha comunque la facoltà di deliberare l'aumento del patrimonio del Fondo secondo le modalità previste dall'art. 8.3 del Regolamento.

Qualora il Fondo risulti invece sottoscritto in misura non inferiore al 60% dell'ammontare stabilito al momento della costituzione, la SGR, qualora ritenga possibile realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, ha facoltà di ridimensionare l'ammontare complessivo del Fondo, previa comunicazione alla Banca d'Italia, secondo le modalità previste all'art. 8.4 del Regolamento.

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il fondo risulti sottoscritto per ammontare inferiore al 60% di quello stabilito al momento della costituzione, ovvero qualora pur avendo raggiunto il predetto limite del 60% la SGR decida comunque di non procedere al ridimensionamento del fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni liberando dagli stessi i sottoscrittori, come previsto dall'art. 8.5 del Regolamento.

A fronte di ogni sottoscrizione la SGR invia all'investitore una lettera di conferma, il cui contenuto e le modalità di inoltro sono indicate all'art. 8.9 del Regolamento.

In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento, la SGR ha facoltà di attivare le procedure di recupero sia giudiziale che stragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dall'art. 8.7 del Regolamento.

3.3 Oneri

3.3.1 Oneri a carico del sottoscrittore

Sulle sottoscrizioni delle Quote grava una commissione, stabilita nella misura massima del 3% dell'importo sottoscritto, con possibilità da parte dei soggetti collocatori di applicare sconti anche fino al 100%. Inoltre, sono a carico del sottoscrittore i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per imposte di bollo, quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo. In ogni caso, i soggetti incaricati del collocamento non possono porre a carico dei Partecipanti al Fondo oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Prospetto. A favore degli istituzionali, è facoltà della SGR concedere agevolazioni in forma di retrocessione totale o parziale delle commissioni.

3.3.2 Oneri a carico del Fondo

Gli oneri a carico del Fondo sono rappresentati:

- dai compensi connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione del Fondo;
- dai compensi dovuti alla Banca Depositaria agli esperti indipendenti ed alla società di revisione per i servizi resi nell'interesse del Fondo;
- dagli oneri accessori, spese di amministrazione, manutenzione, e/o valorizzazione degli immobili del Fondo;
- dagli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo;
- dagli altri oneri a carico del Fondo indicati all'art. 9.1 del Regolamento.

Oneri connessi all'attività espletata dalla SGR per la gestione del Fondo. Il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è pari all'1,80% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto di fine anno, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo quali risultanti dall'ultimo rendiconto di fine anno (confronta anche l'art. 9.1.1 del Regolamento del Fondo).

Detta provvigione viene prelevata con cadenza trimestrale dalle disponibilità del Fondo l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare. In sede di prima applicazione e fino alla data di redazione del primo rendiconto di fine anno, il compenso spettante alla SGR verrà calcolato sul Patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato, dopo il richiamo degli impegni.

Compenso spettante alla Banca Depositaria. Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per il regolamento delle operazioni disposte dalla SGR per la gestione del Fondo e per la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide dello stesso, è pari allo 0,10% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dal rendiconto di fine anno, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione (confronta anche l'art. 9.1.2 del Regolamento del Fondo).

Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre. In sede di prima applicazione e fino alla data del primo rendiconto di fine anno, il compenso spettante alla Banca Depositaria verrà calcolato sul valore del Patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

Compenso spettante agli esperti indipendenti. Agli esperti indipendenti, per la valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo, spetta un compenso definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico. Il compenso viene riconosciuto successivamente alla consegna delle relazioni peritali. Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali. In ogni caso, il compenso sarà commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l'eventuale esistenza di un mercato attivo (confronta anche l'art. 9.1.3 del Regolamento del Fondo).

Compenso spettante alla società di revisione. Alla società di revisione spetta un compenso definito dal Consiglio di Amministrazione delle SGR, previo accordo con la stessa, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dei regolamenti stabiliti dalle Autorità di Vigilanza. In particolare, alla società di revisione, per la verifica del rendiconto di gestione del Fondo e l'espressione di un giudizio sul medesimo spetta un compenso annuo pari a 8.000 Euro (confronta anche l'art. 9.1.11 del Regolamento del Fondo).

Oneri accessori, spese di amministrazione, manutenzione, e/o valorizzazione degli immobili del Fondo. Sono altresì a carico del Fondo gli oneri accessori e tutte le spese di gestione/amministrazione, manutenzione e/o valorizzazione (quali, a titolo indicativo, quelle per il risanamento di terreni, ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti) degli immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo – ivi compresi i compensi a soggetti esterni (es. property managers) cui è delegato lo svolgimento di tale attività – al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La SGR potrà utilizzare diverse società di property management, tra le quali potranno esserci società del Gruppo a cui appartiene il gestore delegato di cui al successivo punto 4.3, e si impegna a determinare la congruità delle relative spese e dei relativi oneri professionali mediante certificazione di merito da parte di società o ente specializzato nei controlli dei costi dell'edilizia (confronta anche l'art. 9.1.7 del Regolamento del Fondo).

Oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo. Sono altresì a carico del Fondo gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative (confronta anche l'art. 9.1.11 del Regolamento del Fondo). Il Fondo farà ricorso in prevalenza a mutui ipotecari, negoziati di norma a tassi variabili, avendo cura di assicurare una struttura del debito costantemente coerente con la dinamica dei tassi d'interesse di mercato, nonché di minimizzare il costo relativo a garanzie accessorie o penali, in presenza di specifiche garanzie ipotecarie. Tenuto conto della diversificazione geografica degli investimenti, il Fondo potrà utilizzare anche più di una controparte bancaria, selezionata tra intermediari di primario standing. Il Fondo potrà fare altresì ricorso a forme di finanziamento da parte della Banca Depositaria, a fronte di temporanee esigenze di liquidità, alle migliori condizioni di mercato.

Risultato netto della gestione del Fondo e riparto dell'attivo netto liquidato ai fini del calcolo delle commissioni di incentivo. Il risultato netto della gestione del Fondo è espresso dal confronto fra l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato e l'ammontare dell'attivo netto liquidato determinato ai sensi dell'art. 15.7 del Regolamento, maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del Fondo, entrambi capitalizzati secondo un regime di capitalizzazione composta al tasso annuo del 7%.

Ai sensi dell'art. 15.9 del Regolamento, il risultato netto della gestione del Fondo viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 18% del risultato eccedente l'obiettivo minimo indicato all'art. 2.11 del Regolamento (7% annuo composto);

- ai Partecipanti aventi diritto ai proventi, ai sensi dell'art. 15.6 del Regolamento, compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso spettante alla SGR.

3.4 Modalità e termini di rimborso delle Quote

La SGR provvede al rimborso delle Quote con valuta per il pagante non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni di liquidazione finale del Fondo. La SGR, ove non abbia completato lo smobilizzo degli investimenti entro il termine di scadenza del Fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione del Periodo grazia.

La chiusura delle operazioni sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di grazia.

La SGR può effettuare rimborsi parziali delle Quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione del Fondo, come indicato all'art. 15.5 del Regolamento.

La SGR può inoltre avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti decorsi 5 anni dall'inizio dell'attività del Fondo, come indicato all'art. 8.10 del Regolamento.

Le modalità di liquidazione sono riportate nel rendiconto finale del Fondo.

Le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale sono pubblicate sul quotidiano "Il Sole-24 Ore", come previsto all'art. 15.10 del Regolamento.

3.5 Quotazione del Fondo – obblighi informativi

La SGR, conformemente agli obblighi di legge e come indicato all'art. 7.3, del Regolamento, richiede alla Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle Quote di partecipazione alla negoziazione in un mercato regolamentato gestito dalla stessa, entro 24 mesi dalla data di chiusura dell'Offerta delle Quote. Ove non sussistano i requisiti previsti dalla normativa vigente, la Borsa Italiana S.p.A. può rifiutare la quotazione dei suddetti strumenti finanziari. Una volta intervenuta la quotazione, il partecipante che non desideri attendere la scadenza del termine di durata del Fondo, può dismettere il proprio investimento liquidando le Quote sul mercato. L'effettivo disinvestimento è tuttavia subordinato al reperimento di una controparte acquirente.

A seguito della quotazione, la SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso secondo i contenuti e le modalità di pubblicizzazione stabiliti dalla Consob con Regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999, Parte III, Titolo II, Capo IV e, per espresso richiamo, Titolo II, Capo II, Sezione I.

La Sgr si impegna a mettere altresì a disposizione dei partecipanti il Regolamento ed il Prospetto Informativo del Fondo, nonché i relativi documenti contabili periodici, tramite il sito www.vegagest.it.

4. I SOGGETTI CHE INTERVENGONO NELL'OPERAZIONE

4.1 Funzioni svolte dai soggetti che partecipano all'operazione

La tabella che segue riassume i soggetti che partecipano all'Offerta e i rispettivi ruoli.

SGR	Vegagest SGR S.p.A.
Banca depositaria	Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.
Esperti indipendenti	– CB Richard Ellis – Cushman & Wakefield Healey & Baker – DTZ Debenham Tie Leung – Jones Lang LaSalle
Soggetto delegato	Savills Investment Management Limited
Advisor	Savills Fund Management S.p.A.
Società di revisione	Deloitte & Touche S.p.A.

4.2 Società di gestione del risparmio

Il Fondo è gestito da Vegagest Società di Gestione del Risparmio S.p.A., costituita in data 21 luglio 2000, iscritta al Registro delle Imprese c/o alla C.C.I.A.A. di Ferrara con il numero 01653630564 e partita IVA n. 01527180382 ed iscritta al n. 114 dell'Albo ex art. 35, primo comma del TUF.

La sede sociale ed amministrativa principale è situata in Ferrara, Corso Giovecca 3; la società ha durata sino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata mediante assemblea straordinaria. La data di chiusura dell'esercizio sociale è fissata al 31 dicembre di ogni anno; il capitale sottoscritto ed interamente versato è pari a 10.000.000 di Euro. Gli azionisti che, secondo le informazioni a disposizione della società alla data del 30 giugno 2004, detengono una percentuale del capitale superiore al 5% sono Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A., Società Cattolica di Assicurazione e Cassa di Risparmio di Cento S.p.A. le quali, possiedono rispettivamente il 41%, 24%, 18% e 11% del capitale.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR:

Presidente:

- Paolo Ranuzzi de Bianchi nato a Pianoro (BO) il 24/1/1940, professore di Politica Economica presso l'Università di Trento e di Bologna, nominato in data 27/4/2001 con scadenza in data 31/12/2002; rinominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005, ha svolto numerosi incarichi nel settore finanziario, presso il Ministero del Tesoro, la Comunità Europea ed all'interno dei importanti gruppi bancari italiani ove si è occupato per più di un decennio di risparmio gestito.

Consiglieri:

- Gennaro Murolo, nato a Modena il 4/4/1946, nominato in data 15/2/2001 con scadenza in data 31/12/2003, rinominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto numerosi incarichi presso diverse istituzioni creditizie ed attualmente ricopre la carica di Direttore Generale della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.;
- Fausto Bianchi, nato a Pisa il 21/8/1962, nominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto diversi incarichi, dal 1994 ha svolto ruoli di direzione nel Credito Italiano S.p.A., dal 1997 ha svolto la stessa mansione presso la Banca Bigest e dal 1999 ad oggi svolge ruoli di Direzione nell'Area Finanza c/o la Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A.;
- Carlo Borgioli, nato a Fucecchio (FI) il 7/1/1947, nominato in data 27/4/2004 con scadenza 31/12/2005; ha svolto e svolge attualmente diversi incarichi per società operanti nel settore bancario/finanziario ed attualmente ricopre la carica di Consigliere della Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A.;
- Alberto Cilloni, nato ad Albinea (RE) il 2/12/1939, nominato in data 30/4/2002 con scadenza in data 31/12/2002, rinominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto diversi incarichi c/o la Cassa di Risparmio di Reggio Emilia e nel 1983 è entrato in qualità di Vice Direttore Generale nella Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.,

nella quale dal 1994 ha ricoperto la carica di Direttore Generale. Ricopre attualmente la carica di Consigliere e di membro del Collegio Sindacale di numerose società finanziarie;

- Lucio Izzo, nato a Roma il 5/4/1932, nominato in data 28/9/2000 con scadenza in data 31/12/2002, rinominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha lavorato presso la Banca d'Italia, professore ordinario di Politica Economica presso l'Università di Roma, ha avuto prestigiosi incarichi sia di natura accademica che presso istituzioni internazionali;
- Franco Manca, nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 27/1/1942, nominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto diversi incarichi per l'Unione Agricoltori di Ferrara, dal 1972 Direttore del Consorzio Allevatori Bestiame, dal 1985 Consigliere c/o la Banca Popolare di Bologna e Ferrara, svolge anche il ruolo imprenditore nel settore agrario; è inoltre consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.;
- Vittorina Nori Zuffellato, nata a Sarego (VI) il 23/12/1949, nominata in data 13/7/2001 con scadenza in data 31/12/2002, rinominata in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto diversi incarichi per società operanti nel settore dell'informatica ed è attualmente imprenditrice; è inoltre stata consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.;
- Ezio Paolo Reggia, nato a Fontanella (BG) il 25/1/1945, nominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto diversi incarichi per società operanti nel settore assicurativo ed è attualmente Direttore Generale di Cattolica Assicurazioni, nonché Amministratore Delegato de Il Duomo Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. e di Risparmio & Previdenza S.p.A.;
- Ermanno Rho, nato a Paterno Robbiate (LC) il 3/8/1943, nominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2005; ha svolto la carica di Vice Presidente dal 1995 della Società Cattolica Aziende, dal 1996 presso la Società Cattolica di Assicurazione Coop. a R.L. e dal 2000 ricopre la carica di Vice Presidente de Il Duomo Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A..

Il Collegio Sindacale è così composto:

Presidente:

- Gian Luigi Domeneghetti, nato a Ferrara il 12 Febbraio 1958, nominato in data 15/2/2001 con scadenza 31/12/2003, rinominato in data 27/4/2004 con scadenza 31/12/2006; è dottore commercialista e revisore dei conti; svolge la libera professione in Ferrara.

Sindaci:

- Fulvio Cantori, nato a Cento (FE) il 8/5/1946, nominato in data 15/4/2003 con scadenza 31/12/2003, rinominato in data 27/4/2004 con scadenza 31/12/2006; attualmente svolge l'attività di amministratore presso la Cassa di Risparmio di Cento S.p.A., dal 1997 ha svolto diversi incarichi come Presidente del collegio dei revisori presso il Comune di Cento e dal 2000 Presidente del collegio sindacale dell'Azienda USL di Ferrara, mentre dal 2001 ha svolto l'incarico di amministratore c/o Carice Investimenti S.p.A. e c/o Società Locride Ambiente S.p.A.;
- Sandro Malevolti, nato a Firenze il 3/12/1949, nominato in data 27/04/2004 con scadenza 31/12/2006; ha svolto diversi incarichi amministrativi in imprese ed attualmente ricopre il ruolo di Partner dello Studio Legale Tributario corrispondente per l'Italia per la Ernst & Yung International, dove lavora dal 1997.

Il Direttore Generale della società è Massimiliano Maran, nato a Treviso l'11/10/1946; ha lavorato presso diverse Istituzioni Creditizie ricoprendo ruoli di direzione nei settori finanza, corporate finance, merchant banking; ha lavorato nel Gruppo Cofiri dove a ricoperto la carica di Amministratore Delegato e Direttore Generale della Cofiri SIM S.p.A.

La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti d'interessi. Essa può effettuare operazioni in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo, a condizione che sia comunque assicurato un equo trattamento del Fondo avuto anche riguardo agli oneri connessi alle operazioni da eseguire.

La SGR:

- individuerà i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima configghano con gli interessi gestiti;
- assicurerà che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti;
- illustrerà agli investitori le fonti di reddito o altre utilità percepite a fronte della prestazione del servizio di gestione collettiva dalla SGR non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

4.3 Deleghe di gestione

Alla data del Prospetto, la SGR ha conferito a Savills Investment Management Limited, con sede legale in 20 Grosvenor Hill, London, W1K3HQ, iscritta al n. 193863 del “Firm Register - UK Financial Services Authority (FSA)” (di seguito il “Delegato”), la delega per specifiche scelte di investimento ai sensi del comma 3, art. 33 del TUF.

In particolare, l’incarico si riferisce alla possibilità del Delegato di svolgere per conto della SGR, nell’ambito dei criteri di allocazione definiti dal Consiglio di amministrazione della stessa, la gestione del Fondo limitatamente alle specifiche scelte per gli investimenti da effettuare al di fuori del territorio della Repubblica Italiana, comunque nell’ambito dei paesi europei, con prevalenza nei paesi dell’Unione Europea.

La società è controllata indirettamente dalla Savills Plc. attraverso la Savills Finance Holdings plc, la Savills Investments Limited e la Cordea Savills LLP.

Il Consiglio di Amministrazione è così composto:

Amministratore delegato:

- Alison Puhar nata il 13 marzo 1970, da sette anni svolge numerosi incarichi di responsabilità nel campo dei fondi pensione e previdenziali, trust e fondi di solidarietà. Attualmente riveste anche la carica di membro dell’Investment Property Forum.

Consiglieri:

- Aubrey Adams, nato il 16 ottobre 1949, ha maturato la sua esperienza lavorativa essenzialmente nel gruppo Savills. Precedentemente ha lavorato presso la Bank of America, Price Waterhouse & Co., Peachey Property Corporation plc., svolgendo anche ruoli di responsabilità. Attualmente ricopre la carica di amministratore di Savills Investment Management Limited e di direttore generale della capogruppo Savills plc. Inoltre, riveste la carica di Presidente dell’Accounting Committee, di membro del General Council della British Property Federation e di consigliere della Associated British Ports Holdings plc e The Wigmore Hall;
- William Hackney, nato il 12 aprile 1968, ha iniziato a svolgere la sua attività sin dal 1987 presso la Morgan Grenfell Asset Management (trasformata poi in Deutsche Asset Management), successivamente ha svolto incarichi di responsabilità nel lancio e nella gestione di vari fondi immobiliari della Deutsche Property Asset Management (più brevemente conosciuta come “DePAM”), nella gestione delle più importanti proprietà immobiliari e in diverse operazioni di joint venture. Nella medesima società, ha assunto diversi ruoli di direzione facendo parte dell’investment committee. Nel 1999 è stato nominato Chief Operating Officer della DePAM ed ha altresì rappresentato la stessa società nell’ambito dell’attività di gestione di patrimoni immobiliari della Deutsche Bank. Nel 2003 ha assunto la carica di amministratore delegato della Deutsche Bank;
- Danny O’Donnell, nato il 29 giugno 1964, lavora presso il gruppo Savills da circa un ventennio svolgendo, in diverse società del gruppo, diversi ruoli di direzione nei settori della finanza e della contabilità. È stato nominato Financial Controller per il gruppo Savills Group, dal 1995 ha assunto la carica di consigliere, responsabile per la direzione finanziaria, della Savills Finance Holdings plc e di altre società del gruppo, due delle quali sottoposte alla vigilanza della UK Financial Services Authority (FSA);
- John Partridge, nato il 4 febbraio 1956, è attualmente membro della UK Society of Investment Professionals. Nel corso della sua carriera ha assunto diversi ruoli di direzione nella gestione di fondi equity, fondi pensione e immobiliari nelle seguenti società: Grenfell Asset Management, Morgan Grenfell Property Asset Management (ora Deutsche Property Asset Management), Henderson Real Estate Strategy, Henderson Global Investors. Attualmente riveste anche la carica di presidente onorario della Tecient Limited e di membro della UK Investment Professionals. È stato poi nominato nel 2003 consigliere della Savills Fund Management.

4.4 Advisor

La SGR ha stipulato un contratto per la prestazione di servizi di Advisory con la Savills Fund Management S.p.A. (di seguito “Advisor”), avente sede in Roma, Via Margutta, 1.

La società è controllata indirettamente dalla Savills Plc. attraverso la Savills (Overseas Holdings) Limited.

In virtù di tale contratto, l’Advisor assiste la SGR nell’elaborazione e definizione degli indirizzi generali di investimento al fine di rendere, alla medesima SGR, ogni dato e informazione utile circa all’asset allocation del Fondo (diversificazione per paesi e per tipologia di investimenti immobiliari), la predisposizione di un *budget* e del piano operativo per il Fondo e loro revisioni, la verifica dei limiti previsti dal Regolamento del Fondo e la sussistenza dei presupposti per il man-

tenimento della politica di investimento del Fondo, le scelte dei criteri di valorizzazione, acquisizione e disinvestimento del Fondo, le decisioni in ordine alle operazioni di acquisizione e/o dismissione degli immobili da parte del Fondo, le operazioni di finanziamento e rifinanziamento del Fondo.

Amministratore Delegato dell'Advisor è Justin O'Connor, nato il 24 ottobre 1959. Justin O'Connor ha svolto attività manageriali per il General Property Trust, primario trust immobiliare quotato nel mercato Australiano. In Europa ha svolto incarichi di direzione per la Henderson Global Investors. Dal 2004 è responsabile dello sviluppo commerciale della Savills Fund Management. Attualmente è anche membro dell'organo amministrativo della INREV, associazione europea delle istituzioni che partecipano in società veicolo non quotate attive nel settore immobiliare.

4.5 Soggetti incaricati del collocamento

Il collocamento delle Quote del Fondo avrà luogo presso:

- la sede e gli uffici della SGR;
- Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.;
- Poste Italiane S.p.A. (esclusivamente presso il pubblico indistinto).

4.6 Banca depositaria

La SGR ha conferito l'incarico di Banca Depositaria del Fondo alla Cassa di Risparmio di Ferrara, con sede in Ferrara, Corso Giovecca, n. 108. I compiti inerenti l'esercizio delle funzioni previste dall'art. 38 del Testo Unico della Finanza sono svolti presso la sede sopra citata.

4.7 Società incaricata della revisione

La Società di Revisione, il cui incarico – di durata triennale – è stato conferito dall'Assemblea della SGR in data 31 agosto 2001 e riconfermato in data 27 aprile 2004, è la Deloitte & Touche S.p.A..

4.8 Esperti indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha conferito l'incarico di Esperti Indipendenti per la valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo, di cui all'art. 6, comma 1, lettera c), numero 5 del D.Lgs. 58/1998, alle società CB Richard Ellis; Cushman & Wakefield Healey & Baker; DTZ Debenham Tie Leung; Jones Lang LaSalle.

Tutte le società selezionate hanno la capacità di offrire un servizio di valutazione in tutti i potenziali paesi in cui il Fondo può investire. Inoltre, la tipologia di patrimonio di norma valutato dai soggetti su indicati è molto ampia (comprende uffici, alberghi, commercio al dettaglio, grande distribuzione, residenziale, magazzini, depositi industriali, terreni e società immobiliari quotate e non).

La SGR si è riservata di individuare – sulla base delle decisioni di asset allocation del Fondo (diversificazione per paesi e per tipologia di investimenti immobiliari) che saranno assunte – il soggetto più idoneo per l'espletamento di ciascun incarico.

5. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

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

Il Presidente
Paolo Ranuzzi
