

PROSPETTO INFORMATIVO

Publicato mediante deposito presso
l'Archivio Prospetti della CONSOB in data 12 luglio 1999 al N. 4637

OFFERTA AL PUBBLICO DI QUOTE DEL FONDO COMUNE
DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DENOMINATO

SECURFONDO

FONDO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO AD ACCUMULAZIONE
PER I PRIMI TRE ANNI E CON DISTRIBUZIONE DI PROVENTI
DALLA FINE DEL QUINTO ANNO.

Eventuali variazioni rispetto ai dati ed alle notizie contenuti nel presente Prospetto saranno
illustrati in appositi allegati al Prospetto stesso.
L'offerta di cui al presente Prospetto è valida per il periodo dal 19.7.99 al 30.09.99

IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A.
Società di Gestione del Risparmio

INDICE

Avvertenze

1. Premesse

- 1.1** Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso.
- 1.2** Funzione svolta, rispettivamente, dalla Società di Gestione, dalla Banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento.

2. Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso

- 2.1.** Dati relativi all'individuazione del Fondo
- 2.2** Caratteristiche del Fondo: tipi di investimento e destinazione dei proventi di gestione.
- 2.3** Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia
- 2.4** Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo
- 2.5** Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota.
- 2.6** Regime fiscale
- 2.7** Scritture contabili del Fondo
- 2.8** Revisione contabile

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

- 3.1** Partecipazione al Fondo
- 3.2** Sottoscrizione delle quote
- 3.3** Oneri
 - 3.3.1** Oneri a carico del sottoscrittore
 - 3.3.2** Oneri a carico del Fondo
- 3.4** Modalità e termini di rimborso delle quote

3.5 Quotazione del Fondo – Obblighi informativi

4. I soggetti che intervengono nell’operazione ed il rispettivo ruolo

4.1 Società di gestione del risparmio

4.2 Deleghe di gestione

4.3 Soggetti che procedono al collocamento

4.4 Banca depositaria

4.5 Società incaricata della revisione

4.6 Esperti indipendenti

5. Dichiarazione di responsabilità

ALLEGATI

Allegato A: Regolamento di gestione del Fondo

Allegato B: Limiti/divieti agli investimenti posti dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della Banca d’Italia oltre a quelli previsti dal Regolamento.

Allegato C: Modulo di sottoscrizione

Avvertenze

- A. Il presente Prospetto Informativo è conforme al modello pubblicato mediante deposito presso l'Archivio Prospetti della CONSOB in data
- B. L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sulla opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.
- C. Ciascuno dei redattori del presente Prospetto Informativo si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie in esso contenuti per le parti di rispettiva pertinenza.
- D. L'investimento nel Fondo non può essere perfezionato se non previa sottoscrizione del modulo inserito nel presente Prospetto del quale costituisce parte integrante e necessaria.

1. Premesse

1.1) **Natura giuridica, caratteristiche essenziali e funzione economica del fondo comune di investimento immobiliare chiuso.**

Il “fondo comune di investimento immobiliare chiuso” costituisce patrimonio distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della Società di Gestione e da quelli dei partecipanti, nonché da quello di ogni altro fondo gestito dalla medesima Società di Gestione. Sul fondo non sono ammesse azioni dei creditori della Società di Gestione. Le azioni dei creditori dei singoli partecipanti sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La Società di Gestione, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Tra le peculiarità del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso che lo contraddistinguono dal fondo comune di investimento mobiliare di tipo aperto, si segnala che:

- l'ammontare del Fondo ed il numero delle quote relative viene prefissato al momento della sua costituzione.
- il rimborso delle quote interviene alla scadenza della durata del Fondo o, parzialmente, durante la vita del Fondo trascorsi 5 anni dal completamento dei versamenti, a fronte di disinvestimenti e sempre nell'interesse dei sottoscrittori.
- il rimborso delle quote potrà peraltro essere ulteriormente procrastinato qualora, sempre nell'interesse dei sottoscrittori, appaia utile usufruire del “periodo di grazia” (per un massimo di tre anni) previsto dalla normativa vigente per il completamento dello smobilizzo degli investimenti del Fondo.
- la politica di investimento del Fondo è orientata verso l'acquisizione di
 - immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate, nel limite complessivo massimo del 90 per cento del patrimonio del Fondo; detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo termine.
 - strumenti finanziari di pronta liquidabilità nei limiti minimo e massimo del 10 e 20 per cento, con superamento del limite massimo per transitorie situazioni di liquidità e/o a fronte di parziali disinvestimenti.

La Società di Gestione ha l'obbligo di chiedere, nei sei mesi dalla data di chiusura dell'offerta, l'ammissione alla quotazione in borsa delle quote del Fondo.

L'istanza di ammissione in borsa sarà sottoposta alle valutazioni della Borsa Italiana S.p.A.

In considerazione delle suddette caratteristiche, il “fondo immobiliare di tipo chiuso” costituisce una forma di investimento di medio-lungo termine, essenzialmente in

attività immobiliari, rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:

- effettuare investimenti per periodi di tempo medio-lunghi, fatta salva la possibilità di disinvestimento sul mercato di borsa di cui al par. 3.5 del presente Prospetto e con le condizioni ivi previste;
- supportare la possibilità che l'investimento in quota del Fondo consegua risultati negativi, anche in misura rilevante.

1.2 Funzione svolta, rispettivamente, dalla Società di Gestione, dalla Banca depositaria e dai soggetti che procedono al collocamento.

La Società di Gestione provvede, nell'interesse dei partecipanti: all'acquisto, alla alienazione ed alla gestione di beni immobili o di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di ogni attività diretta di costruzione; all'assunzione ed alla alienazione di partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate (aventi come oggetto esclusivo lo svolgimento delle medesime attività immobiliari consentite alla Società di Gestione) nonché all'esercizio dei diritti inerenti ai titoli ed agli altri strumenti finanziari acquistabili.

Nello svolgimento delle proprie funzioni la Società di Gestione assume verso i partecipanti al Fondo gli obblighi e le responsabilità del mandatario e su di essa incombe, in caso di controversia giudiziaria, l'onere di provare di aver agito diligentemente.

La Banca Depositaria custodisce il patrimonio del Fondo per la parte investita in strumenti finanziari. Inoltre, essa deve:

- accertare che siano conformi alla normativa vigente, al Regolamento e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza l'emissione ed il rimborso delle quote e la destinazione dei redditi del Fondo;
- accertare che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;
- eseguire le istruzioni della Società di Gestione, se non siano contrarie alla normativa vigente, al Regolamento del Fondo e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza.

Il collocamento delle quote di partecipazione al Fondo può essere effettuato, oltre che dalla Società di Gestione, da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento in base all'art. 1, comma 5, lett. c del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 Testo Unico della Finanza.

I rapporti fra la Società di Gestione, la Banca Depositaria ed il Partecipante sono disciplinati dal D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dai relativi regolamenti attuativi nonché dal Regolamento del Fondo riportato nella "Allegato A" al presente Prospetto, del quale costituisce parte integrante e necessaria.

2. Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso.

2.1) Dati relativi alla individuazione del Fondo.

Il Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso oggetto della presente offerta è denominato "SECURFONDO" ed è stato istituito con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Società di Gestione in data 20 gennaio 1999. L'ammontare del Fondo è stato fissato in Euro 150.000.000. Le quote di partecipazione al Fondo che verranno emesse sono n.60.000 del valore nominale di Euro 2.500 cadauna. La durata del Fondo è stata fissata in 15 anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 15° anno. E' facoltà della Società di Gestione di prorogare la durata del Fondo, alla sua scadenza, di ulteriori tre anni. E' inoltre facoltà della Società di Gestione di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo o della sua proroga un periodo di grazia di durata non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

L'operatività della proroga è peraltro condizionata all'effettiva ammissione alla quotazione nei mercati regolamentati delle quote.

Il Regolamento di gestione del Fondo (qui di seguito il Regolamento) è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 30 aprile 1999.

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

Le tipologie di investimento del patrimonio del Fondo sono indicate all'art. 4 del Regolamento.

Il Fondo investe in beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili con varia destinazione prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, in quanto questo tipo di immobili sono di più facile gestione e offrono una migliore redditività prospettica rispetto agli immobili residenziali.

Il Fondo investe sia in Italia che nell'ambito dei Paesi Europei facenti parte dell'Unione Europea tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare nei vari Paesi, dando tuttavia prevalenza al mercato nazionale.

Nelle scelte degli investimenti si tiene conto della redditività degli immobili e del possibile incremento di valore degli stessi e delle prospettive future di disinvestimento.

Il Fondo può investire anche in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate che abbiano nel patrimonio, in misura superiore al 50%, beni immobili e/o diritti reali di godimento aventi le caratteristiche e la destinazione di cui sopra.

Il Fondo investe inoltre in strumenti finanziari di pronta liquidabilità.

I proventi derivanti dalla gestione, incluse le plusvalenze se realizzate, non sono distribuiti ai partecipanti per i primi tre anni di durata del Fondo. In questa prima fase pertanto il Fondo si caratterizza come un "Fondo ad accumulazione" dei proventi.

A partire dal 4° anno di gestione i proventi realizzati dal Fondo saranno distribuiti annualmente secondo quanto previsto all'art. 4.5) del Regolamento.

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

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia (vedere in proposito l'allegato "B" al presente prospetto del quale costituisce parte integrante necessaria).

2.4) Rischi connessi all'acquisto di quote del Fondo

Il rischio relativo all'investimento in quote di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso consiste nel possibile decremento del valore della quota che, a sua volta, dipende dall'andamento del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui il patrimonio del Fondo è investito.

Al riguardo, si sottolinea che il patrimonio del Fondo è investito in misura rilevante in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi o in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate e che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

a) Andamento del mercato immobiliare

Si tratta di un mercato di norma non regolamentato che, oltre ad essere condizionato da fattori di ordine congiunturale, comporta delle difficoltà nella valutazione delle relative prospettive, essendo caratterizzato da un basso livello di informazioni;

b) Non agevole valutazione degli immobili

Non esistono criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. Peraltro la Società di Gestione intende avvalersi degli Esperti indipendenti sia in occasione degli acquisti che delle vendite degli immobili, oltre che per la valutazione periodica del patrimonio del Fondo, per la parte investita in immobili e partecipazioni in società immobiliari;

c) Non agevole liquidabilità dei beni immobili

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo richiede, in generale, tempi non immediati ed inoltre, per gli immobili che fossero caratterizzati da destinazioni d'uso particolari, la Società di Gestione 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, o, addirittura, oltre lo spirare del "periodo di grazia" eventualmente concesso; esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota.

Occorre poi sottolineare che l'investimento in quote di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso prende avvio 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 elementi concreti di riferimento circa l'effettiva attuazione della politica di investimento ed i relativi risultati fa sì che si accrescano i profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta di investimento.

La conclusione del contratto di investimento in quote del Fondo implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il pagamento, fra l'altro per importi particolarmente elevati, ad avvenuta chiusura del periodo di offerta, e quindi comporta la necessità di mantenere sufficientemente liquide le somme occorrenti fino a che la Società di Gestione non abbia proceduto al richiamo degli impegni. Con il rischio che, laddove l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte nel periodo di offerta non risulti sufficiente, l'iniziativa concernente il Fondo sia annullata, con conseguente mancata utilizzazione in impieghi alternativi delle somme a tal fine mantenute liquide.

Vi è infine da considerare il rischio connesso alla durata tipicamente medio-lunga dell'investimento, e quindi alla possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. Parimenti legata alla durata medio-lunga dell'investimento è il rischio connesso alla circostanza per cui non vi è certezza di continuità nel tempo del management avuto a riferimento al momento dell'adesione.

In relazione alle caratteristiche della destinazione degli immobili in cui viene investito il patrimonio del Fondo si segnala, oltre il rischio del regolare andamento del mercato degli immobili, il rischio legato in particolare a possibili inadempimenti contrattuali dell'affittuario. A questo riguardo verrà posta massima attenzione all'affidabilità degli affittuari. Al riguardo inoltre la Società di Gestione provvederà ad attuare adeguate coperture assicurative. Si segnala poi che le condizioni degli immobili potrebbero imporre spese di manutenzione straordinaria non previste. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, si effettuerà una manutenzione che consenta di conservare la redditività ed il valore degli immobili stessi. Comunque la Società di Gestione provvederà a stipulare con primarie società di assicurazione adeguate coperture assicurative.

Circa l'ambito geografico di ubicazione degli investimenti si curerà di individuare zone, sia in Italia che nei Paesi facenti parte dell'Unione Europea, le quali presentino caratteristiche di capacità potenziale di sviluppo.

Per gli investimenti nell'Unione Europea in immobili, diritti reali di godimento o partecipazioni in società immobiliari, agli elementi di rischio suddetti, si aggiungono quelli derivanti dalla situazione giuridico-fiscale e politico-finanziaria dei Paesi in cui si trovano gli immobili.

2.5) Valore complessivo del patrimonio del Fondo e valore unitario della quota.

I criteri di valutazione delle attività del Fondo, ad eccezione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, saranno riportati nella relazione degli Amministratori della Società di Gestione che correderà il rendiconto annuale di cui al successivo paragrafo 2.7 del prospetto.

I criteri di valutazione delle partecipazioni in società immobiliari non quotate risulteranno indicati nel rendiconto annuale nonché nelle relazioni semestrali di cui al paragrafo 2.7 del prospetto, in apposite schede riservate ai singoli investimenti.

I dati riportati nel rendiconto annuale e nelle relazioni semestrali sono determinati sulla base delle valutazioni effettuate da esperti indipendenti scelti dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che ne determinerà i compensi in conformità alla normativa tempo per tempo vigente.

Essi dovranno possedere idonee competenze professionali in relazione alla tipologia di immobili e partecipazioni che formano oggetto dell'attività di investimento del Fondo. Agli Esperti indipendenti vengono affidate le seguenti funzioni:

- formulare un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione intende acquistare o vendere.
- predisporre una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni in società immobiliari che serve di base al Consiglio di Amministrazione per la valutazione semestrale del patrimonio del Fondo.

Le modalità per la determinazione semestrale del valore unitario della quota ed i criteri di calcolo della stessa sono specificati nell' art. 10 del Regolamento.

Il valore unitario della quota sarà pubblicato sui seguenti tre quotidiani a diffusione nazionale: Il Sole 24 Ore, La Repubblica, Il Corriere della Sera, due volte l'anno e precisamente il 15 marzo ed il 15 settembre di ogni anno.

La pubblicazione del valore unitario della quota può essere rinviata ad un momento successivo rispetto alle scadenze sopra indicate in presenza di eventi eccezionali o imprevedibili. Ove ricorrano tali casi gli investitori saranno informati per il tramite dei quotidiani ed alle scadenze di cui sopra.

2.6) Regime fiscale.

I redditi imputati ai Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso sono soggetti ad una imposta sostitutiva della imposta sul reddito delle persone giuridiche in base a dichiarazione presentata dalla Società di Gestione per ciascun Fondo gestito.

L'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del 25% ed è commisurata al reddito di ciascun Fondo determinato con i criteri del reddito d'impresa di cui al Titolo II, Capo II, del Testo Unico approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917.

Tagliato 3° capoverso

Il Fondo non è soggetto a IRAP; gli immobili posseduti scontano l'Imposta comunale sugli immobili (ICI) nei modi ordinari.

Il regime fiscale dei partecipanti è diverso a seconda che si tratti di soggetti che non esercitano o esercitano imprese commerciali.

Nel primo caso i proventi di ogni tipo derivanti dalle partecipazioni al Fondo – sostanzialmente quelli che rientrano nella nozione di reddito di capitale sia come provento periodico che come plusvalenza – non sono soggetti ad imposizione in capo ai percettori, che quindi non devono dichiararli ai fini fiscali.

Per quanto concerne le imprese commerciali, i proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione al Fondo concorrono alla formazione del relativo reddito, con riconoscimento di un credito d'imposta del 20% dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote; disciplina questa che ora va coordinata con quella di nuova introduzione di cui all'art. 105 e seguenti del predetto Testo Unico.

In caso di successione o donazione, le quote di partecipazione al Fondo non sono oggetto di una disciplina speciale, e quindi rientrano nell'attivo ereditario, o nella base imponibile della donazione, in base al valore proporzionalmente corrispondente a quello netto del Fondo alla data di apertura della successione, ovvero alle quotazioni in mercati regolamentati, se esistenti.

2.7) Scritture contabili del Fondo

In aggiunta alle scritture contabili prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, la Società di gestione deve redigere, ai sensi dell'art. 11 del regolamento, i seguenti documenti:

- entro 4 mesi dalla fine di ogni anno il rendiconto della gestione del Fondo,
- entro 60 giorni dalla fine di ogni semestre, la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote.
- il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni relative alla gestione del Fondo stesso.

La Società di Gestione deve redigere altresì un rendiconto finale di liquidazione, sulla base dello schema del rendiconto della gestione sopra menzionato.

Il rendiconto finale di liquidazione riporta anche il piano di riparto spettante ad ogni quota, da determinarsi in base al rapporto tra ammontare delle attività liquide e numero delle quote in cui è diviso il patrimonio del Fondo.

Le modalità di accesso da parte dei partecipanti a detti documenti sono previste all'art. 11.2) del Regolamento.

2.8 Revisione contabile

La contabilità della Società di gestione e del Fondo è soggetta a revisione legale da parte di una società di revisione la quale esprime inoltre un giudizio sul bilancio della Società di Gestione e sul rendiconto del Fondo.

Il bilancio della Società di Gestione ed il rendiconto del Fondo sono assoggettati al giudizio di competenza della Società di revisione.

Per indicazioni del soggetto incaricato della revisione, della data del conferimento e della durata dell'incarico, vedere il par. 4.5 della sezione n. 4 del presente Prospetto.

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

3.1 Partecipazione al Fondo.

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote del Fondo.

Le quote di partecipazione sono tutte di eguale valore e di eguali diritti.

La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere agli utili, ai proventi ed agli incrementi dei beni del Fondo, nonché ad ottenere, alla data di scadenza del Fondo o dell'eventuale periodo di grazia, il relativo controvalore in denaro pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo quale risulterà dal rendiconto finale di liquidazione.

Le quote di partecipazione sono accentrate presso una Società di gestione autorizzata ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione.

Al Fondo possono partecipare le persone fisiche, le persone giuridiche e gli enti, anche se non muniti di personalità giuridica.

Ciascun soggetto che non rivesta la qualifica di investitore istituzionale non può sottoscrivere e/o acquistare a qualsiasi titolo quote del Fondo in misura superiore al 10% dell'ammontare stesso.

3.2 Sottoscrizione delle quote.

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è pari a 2.500 Euro che corrisponde al valore nominale di una singola quota.

Il periodo valido per la sottoscrizione delle quote inizierà il 19.7.1999 per terminare il 30.09.1999, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori togliere quanto tra parentesi (mediante comunicazione scritta e) tramite pubblicazione sugli organi di stampa citati al punto 2.5) del presente Prospetto Informativo.

La sottoscrizione delle quote avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo di cui all' "Allegato B" del presente Prospetto Informativo contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata. Tale versamento a norma dell'art. 8.1.6) del regolamento del Fondo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione delle operazioni di riparto.

I mezzi di pagamento delle quote sono indicati all'art. 8.1.7) del Regolamento. L'efficacia dei contratti di sottoscrizione conclusi fuori sede (togliere: ovvero collocati a distanza) è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine il sottoscrittore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo al promotore finanziario o al soggetto abilitato.

La Società di Gestione, per il recupero dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore può attivare opportune procedure di recupero, sia giudiziale che extragiudiziale, così come disciplinato all'art. 8.1.7) del Regolamento.

In presenza di sottoscrizioni superiori all'offerta delle quote si procede al riparto secondo le modalità indicate all'art. 8.1.3) del Regolamento, fatta salva la facoltà della Società di gestione, previa modifica regolamentare da effettuarsi secondo la normativa vigente, di aumentare il patrimonio del Fondo.

Nel caso in cui, ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60 per cento dell'importo di Euro 150.000.000, la Società di Gestione non procede al richiamo degli impegni di sottoscrizione, liberando dagli impegni stessi i sottoscrittori con le modalità previste all'art. 8.1.5) del Regolamento.

Qualora invece le sottoscrizioni siano superiori al 60% la Società di gestione può richiedere all'autorità competente l'autorizzazione al ridimensionamento del Fondo. In tal caso, come previsto all'art. 8.1.4) del regolamento i sottoscrittori hanno diritto di recesso.

Entro 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo la Società di Gestione provvede a dare conferma scritta ai sottoscrittori dell'avvenuto investimento secondo quanto previsto all'art. 8.1.8) del Regolamento.

3.3 Oneri

3.3.1. Oneri a carico del sottoscrittore

E' a carico del sottoscrittore una commissione di sottoscrizione, comprensiva dei rimborsi delle spese sostenute dalla Società di Gestione per la gestione accentrata delle quote presso una società di gestione autorizzata. Tale commissione è calcolata sull'importo versato in base alle seguenti aliquote:

- 1.25% su versamenti inferiori o uguali a 25.000 Euro
- 0.75% su versamenti eccedenti 25.000 Euro e fino a 100.000 Euro
- 0.50% su versamenti eccedenti 100.000 Euro e fino a 250.000 Euro
- 0.25% su versamenti eccedenti 250.000 Euro

La Società di Gestione ha comunque il diritto di prelevare dall'importo di pertinenza del sottoscrittore gli altri oneri indicati all'art. 9.3) del Regolamento.

3.3.2 Oneri a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo gli oneri connessi all'attività espletata dalla Società di Gestione per la gestione del Fondo ed i servizi resi dalla Banca depositaria, dalla Società di Revisione incaricata e dagli Esperti indipendenti.

Alla Società di Gestione spetta un compenso annuo pari all'1,6% calcolato sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

Alla Banca depositaria spetta un compenso pari allo 0,5% su base annua calcolato sul valore complessivo netto del Fondo come sopra definito.

Alla Società di revisione spetta un compenso annuo stabilito in base alla tariffe vigenti e sottoposto all'approvazione della Società di Gestione. Tagliare quanto tra parentesi (con delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 marzo 1999.)

Agli Esperti indipendenti spetta il compenso stabilito dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione in conformità alla normativa tempo per tempo vigente.

Per gli altri oneri a carico del Fondo si rinvia a quanto previsto all' 9.1) del Regolamento.

3.4 Modalità e termini di rimborso delle quote.

La Società di Gestione provvede al rimborso delle quote con valuta in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, che sarà comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, come indicato all'art. 13 del Regolamento.

La Società di Gestione si è riservata la possibilità di effettuare rimborsi parziali nel corso del periodo di liquidazione del Fondo. (tagliare quanto tra parentesi (, con le modalità indicate all'art. 8.2) del Regolamento.)

E' anche previsto che la Società di Gestione, trascorsi i primi cinque anni dal completamento dei versamenti possa, nell'interesse dei partecipanti, effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, con le modalità indicate all'art. 8.2) del Regolamento.

Le modalità di ripartizione del risultato netto della gestione e il compenso spettante alla Società di Gestione sono indicati all'art.13A) punto a3) del Regolamento.

La Società di gestione, ove non abbia completato lo smobilizzo entro il termine di scadenza del Fondo, può chiedere alla Banca d'Italia la concessione di un "periodo di grazia" non superiore a tre anni per condurre a termine le operazioni di rimborso delle quote.

Le modalità di liquidazione del Fondo saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Le modalità ed i termini di espletamento delle procedure di rimborso parziale e finale verranno pubblicate sui quotidiani a diffusione nazionale citati al punto 2.5. del presente Prospetto Informativo togliere quanto tra parentesi (per tre volte a distanza di una settimana) come riportato all'art. 13 punto a6) del Regolamento.

3.5 Quotazione del Fondo – Obblighi informativi

Ai sensi di legge e dell'art. 7 del Regolamento, entro 6 mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico delle quote del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione richiederà alla Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle stesse alla negoziazione sul mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. stessa. Si segnala l'eventualità che quest'ultima, ove non sussistano i requisiti di legge, possa rifiutare l'ammissione alla quotazione delle suddette quote.

A quotazione avvenuta, il partecipante al Fondo che non vuole attendere la scadenza del termine di durata del Fondo può dismettere il proprio investimento vendendo le quote sul mercato regolamentato. Tale disinvestimento è però subordinato al reperimento di una controparte sul mercato.

A seguito della quotazione, la Società di Gestione del Fondo, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, è tenuta a rendere informativa al mercato in ordine alla operatività del Fondo stesso secondo i contenuti e le modalità stabilite dalla CONSOB.

4) I soggetti che intervengono nell'operazione ed il rispettivo ruolo

4.1 Società di Gestione del risparmio

La Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio che gestisce il Fondo (qui di seguito denominata SGR) è stata costituita in data 6 Luglio 1998. togliere quanto tra parentesi (con atto a rogito notaio Gennaro Mariconda, rep. n. 35911, omologato dal Tribunale di Roma con decreto n. 8969 in data 8 agosto 1998.)

La sede della Società di Gestione è in Roma, Viale dell'Arte n. 21. Gli Uffici amministrativi della Società sono in Roma – Viale Caduti nella Guerra di Liberazione n. 116.

La società ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, ivi compresi i Fondi di cui all'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 e successive modificazioni e integrazioni.

La durata della società è stata fissata sino al 31 dicembre 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

La Società di Gestione risulta iscritta all'apposito Albo delle Società di Gestione istituito presso la Banca d'Italia al n. 71. togliere quanto tra parentesi (dal 2 dicembre 1998; la società ha ottenuto l'autorizzazione degli organi competenti ad istituire il Fondo denominato "SECURFONDO".)

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato è di L. 10 miliardi, diviso in numero di 10.000 azioni da nominali L. 1.000.000 cadauna ed è posseduto

- per il 75% da IMIGEST IMMOBILIARE S.p.A., controllata al 100% da SANPAOLO - IMI S.p.A.
- per il 15% da BANCA FINNAT EURAMERICA S.p.A.
- per il 10% da ICCREA HOLDING S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione, in carica fino all'assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio che si chiuderà il 31 dicembre 2000, è così composto:

Dr. Luciano Martino

Presidente

nato a Potenza il 16.4.1934

Avv. Sergio Dus

Consigliere

nato a Predazzo il 2.6.1936

Avv. Concetto Maria Ruggeri

Consigliere
nato a Catania il 22.12.1954

Dr. Arturo Nattino

Consigliere
nato a Roma il 28.1.1964

Dr. Giuliano Tagliavini

Consigliere
nato a Reggio Emilia il 17.10.1955

Il Collegio Sindacale in carica fino all'assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio che si chiuderà il 31 dicembre 2000, è così composto:

Dr. Mario Paolillo

Presidente
nato a San Biagio Saracinesco il 17.12.1930

Dr. Franco Caleffi

Sindaco effettivo
nato a Roma il 10.11.1942

Dr. Mauro Pastore

Sindaco effettivo
nato a Roma il 23.9.1965

Dr. Paolo Bertoli

Sindaco supplente
nato a Pisa il 21.8.1952

Rag. Michele Parisi

Sindaco supplente
nato a Napoli il 18.11.1938

L'Organo Direttivo in carica è così composto:

Avv. Sergio Boutet

Direttore Generale
nato a Mogadiscio (Somalia) il 30.9.1936

La qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti il Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

Dr. Luciano Martino

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università di Firenze
- diversificata ed approfondita esperienza di lavoro presso:
 - Gruppo La Centrale in materia di bilancio e fiscale, con particolare riferimento al settore finanziario
 - Gruppo SANPAOLO IMI , dove ricopre la carica di Vice Direttore Generale con particolare responsabilità di tutto il Settore Immobiliare, avendo anche assunto la Presidenza di Società del Gruppo SANPAOLO IMI operanti nel settore dei Fondi comuni di investimento mobiliare, sia di diritto lussemburghese che di diritto italiano.

Avv. Sergio Dus

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università di Roma
- autore di numerose opere e pubblicazioni in materia giuridico-tributaria, ha esercitato la professione legale nell'ambito di uno studio associato specializzato in materia tributaria, è stato Ispettore del SECIT e funzionario dell'Associazione fra le società italiane per azioni. Nell'ambito del Gruppo SANPAOLO IMI riveste la carica di Direttore del Consorzio Studi e Ricerche Fiscali.

Avv. Concetto Maria Ruggeri

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università di Catania; iscritto all'Ordine degli Avvocati di Roma
- dipendente del SANPAOLO IMI S.p.A. presso il quale ricopre attualmente la carica di Responsabile del Dipartimento Legale – Sede di Roma. Ricopre la carica di Consigliere di Amministrazione presso diverse società operanti nel settore immobiliare.

Dr. Arturo Nattino

- laurea in Economia e commercio conseguita presso l'Università di Roma
- ha maturato diversificate esperienze nel settore borsistico dove ha ricoperto la carica di Responsabile dell'Area Borsa presso la Finnat Investment S.p.A. e Dirigente responsabile dell'Area gestione presso la Finnat Euramerica SIM S.p.A. Attualmente ricopre la carica di Vice Direttore Generale della Banca Finnat Euramerica S.p.A.

Dr. Giuliano Tagliavini

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università di Modena ha svolto incarichi didattici presso l'Università di Modena ed ha maturato diversificate esperienze direzionali in Interbancaria Investimenti (Gruppo BNL), consulenze in primarie società finanziarie internazionali (Shoet & cie – Geneve, Clinvest – Paris, Sunigo & cie – Paris, Cfi – Milano), “area manager” di Finanza e Futuro (Gruppo De Benedetti). Ricopre attualmente la carica di Direttore Generale di ICCREA HOLDING S.p.A., società capogruppo del Gruppo bancario ICCREA.

La qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti l'Organo Direttivo sono le seguenti:

Avv. Sergio Boutet

- laurea in giurisprudenza conseguita presso l'Università degli Studi di Roma
- ha svolto attività didattiche presso l'Università degli Studi di Roma ed è coautore in diverse pubblicazioni di carattere giuridico-economico. Ha acquisito diversificate esperienze presso importanti società bancarie e finanziarie nazionali ed internazionali, specie come avvocato d'affari. E' Dirigente dalla Banca SANPAOLO IMI, nell'ambito della quale ha acquisito una completa esperienza operativa in materia di finanziamenti industriali sia in Italia che all'estero, di organizzazione generale e gestione del personale, di iniziative immobiliari del Gruppo, sia all'estero che in Italia.

La Società non gestisce per il momento altri Fondi di investimento immobiliare.

Per ogni esigenza il partecipante può rivolgersi al n. 06/50080.1.

La Società di Gestione vigila per l'individuazione di eventuali conflitti di interessi che dovessero insorgere durante la vita del Fondo. La Società di gestione 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 società del gruppo assicurando un equo trattamento, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. La Società di gestione individuerà i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggano con gli interessi gestiti, assicurerà che non vi siano oneri altrimenti evitabili a carico del patrimonio del Fondo e illustrerà agli investitori le fonti di reddito o le altre utilità percepite a fronte della prestazione del servizio resa.

4.2 Deleghe di gestione

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione non ha conferito deleghe di gestione di alcun genere.

Si riserva di stipulare con enti specializzati convenzioni per servizi di amministrazione del patrimonio immobiliare, della liquidità e della contabilità, ferme in ogni caso le proprie competenze gestionali.

4.3 Soggetti che procedono al collocamento

I soggetti che procedono al collocamento delle quote del Fondo, oltre alla SGR, sono i seguenti:

ICCREA S.p.A. – Istituto Centrale delle Banche di credito Cooperativo con sede legale in Roma – Via Torino n. 146

SIMCASSE S.p.A. con sede in Milano – Via Borrromei n. 1/A tramite promotori finanziari.

Gli ordini dei collocatori ICCREA S.p.A. e SIMCASSE S.p.A. possono essere raccolti anche tramite le Banche di Credito Cooperativo del Gruppo ICCREA che, comunque, per ciò che attiene alla commercializzazione delle quote del Fondo, agiscono nella sola qualità di soggetti abilitati alla ricezione e trasmissione di ordini.

I collocatori ICCREA S.p.A. e SIMCASSE S.p.A. e le menzionate banche di credito Cooperativo assicurano che le sottoscrizioni avvengano secondo le modalità previste all'art. 8.1.2) del Regolamento.

4.4 Banca depositaria

L'ICCREA S.p.A. – Istituto Centrale delle Banche di Credito Cooperativo - con sede legale togliere quanto tra parentesi (e sede amministrativa) in Roma – Via Torino n. 146 - è la Banca depositaria del Fondo.

I compiti inerenti all'esercizio delle funzioni previste dall'articolo 38 del Testo Unico sono svolti presso la propria sede di Roma.

4.5 Società di revisione incaricata

L'incarico per l'attività di revisione contabile del Fondo e della Società di gestione , è stata conferita , per il triennio 1999/2001 alla Società di revisione Price Waterhouse S.p.A. con delibera del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione in data 17 marzo 1999.

4.6 Esperti indipendenti

La designazione degli esperti indipendenti dal parte del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione non è ancora avvenuta.

La Società di Gestione si riserva di provvedere entro il termine di un mese dal richiamo degli impegni di cui all'art. 8.1.6) del Regolamento valutando opportunamente le competenze professionali degli stessi in funzione delle caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investirà il Fondo e conformemente alla normativa tempo per tempo vigente.

5. Dichiarazione di responsabilità

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

Sottoscrivono il presente Prospetto Informativo i sottoelencati nominativi:

Dott. Luciano Martino
Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione

Dott. Mario Paolillo
Presidente del Collegio Sindacale della Società di Gestione

