

ALLEGATO 4

CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE E PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEL FONDO IMMOBILIARE

Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona.

1. DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente Allegato, i seguenti termini assumono i significati di seguito riportati:

- (a) «**Ammontare Totale degli Importi Sottoscritti**»: la somma degli importi sottoscritti dai partecipanti al Fondo Immobiliare in occasione del Primo Periodo di Sottoscrizione;
- (b) «**Banca Depositaria**»: il soggetto al quale è affidata la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo Immobiliare nel rispetto delle vigenti previsioni di carattere primario e secondario in tema di gestione collettiva del risparmio;
- (c) «**Business Plan**»: il *business plan* a vita intera del Fondo Immobiliare predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR – nel rispetto delle vigenti previsioni in tema di gestione collettiva del risparmio – sulla base del *business plan* presentato dalla stessa SGR in sede di gara;
- (d) «**Fondo Immobiliare**»: il fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del Patrimonio Immobiliare della Provincia di Cremona la cui costituzione e gestione è demandata alla SGR individuata attraverso la Procedura;
- (e) «**Patrimonio Immobiliare**»: il patrimonio immobiliare interessato dall'operazione di costituzione del Fondo Immobiliare e costituito dal complesso di beni di proprietà della Provincia di Cremona, descritti nell'Allegato 7 al Disciplinare di Gara e riassuntivamente elencati nell'Allegato 8 al medesimo Disciplinare;
- (f) «**Primo Closing**»: la prima sottoscrizione delle quote del Fondo Immobiliare da parte della Provincia di Cremona;
- (g) «**Primo Periodo di Sottoscrizione**»: il primo periodo di sottoscrizione del Fondo Immobiliare, avente una durata pari a 24 (ventiquattro) mesi a decorrere dalla data di istituzione del Fondo Immobiliare medesimo;
- (h) «**Procedura**»: la procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una SGR per la costituzione e la gestione del Fondo Immobiliare;
- (i) «**SGR**»: la società di gestione del risparmio individuata mediante la Procedura;
- (j) «**Successivi Closing**»: uno o più closing – necessariamente successivi al Primo *Closing* – che possono

ricorrere durante il Primo Periodo di Sottoscrizione.

2. CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE.

2.1. Oggetto della Procedura.

Oggetto della Procedura è la selezione di una SGR di comprovata esperienza alla quale affidare il compito di costituire e gestire il Fondo Immobiliare.

2.2. Identificazione del Patrimonio Immobiliare.

Ai fini della Procedura, il Patrimonio Immobiliare è distinto nelle seguenti fasce:

Fascia	Descrizione	Caratteristiche
A	<i>Immobili disponibili</i>	Beni immobiliari attualmente vuoti e non utilizzati oppure occupati da soggetti diversi dalla Provincia
B	<i>Immobili disponibili nel breve periodo</i>	Beni immobiliari attualmente occupati dalla Provincia ma destinati a essere liberati entro due anni
C	<i>Immobili di riferimento</i>	Beni immobiliari di riferimento per la Provincia

La Provincia di Cremona si riserva la facoltà di ridurre il Patrimonio Immobiliare in corso di procedura, e comunque fino alla sottoscrizione delle quote del Fondo Immobiliare, nelle ipotesi di esclusioni oggettivamente motivate, con conseguente riduzione proporzionale del valore del Patrimonio Immobiliare stesso.

Il valore stimato attribuito dalla Provincia di Cremona al Patrimonio Immobiliare destinato ad essere conferito al Fondo Immobiliare è pari a circa Euro settantamiliioni.

2.3. Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare.

Contestualmente al trasferimento del Patrimonio Immobiliare al Fondo Immobiliare, la Provincia di Cremona stipulerà con il Fondo Immobiliare medesimo appositi contratti di locazione e di comodato aventi ad oggetto gli immobili ricadenti nelle fasce B e C di cui al punto 2.2., con durata e condizioni differenziate in base alla fascia di appartenenza e alla tipologia di immobile.

In particolare:

- per gli immobili compresi nella **fascia B**, saranno stipulati contratti di breve durata (massimo due anni,

con possibilità di recesso anticipato da parte della Provincia di Cremona);

- per gli immobili compresi nella **fascia C**, saranno stipulati contratti di lunga durata (pari alla durata del Fondo e con diritto di opzione a favore della Provincia di Cremona).

Ad esito del trasferimento del Patrimonio Immobiliare al Fondo Immobiliare, la SGR porrà in essere una strategia di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare coerente, sotto il profilo sostanziale e temporale, con le seguenti linee d'indirizzo:

- migliorare gli immobili di riferimento del Patrimonio Immobiliare, mediante la loro riqualificazione, manutenzione e ammodernamento, anche sotto il profilo architettonico e tecnologico;
- massimizzare la rendita degli altri immobili del Patrimonio Immobiliare, mediante la loro messa a reddito o dismissione, in ragione delle migliori opportunità derivanti dall'andamento del mercato immobiliare;
- promuovere il Fondo Immobiliare quale strumento di valorizzazione a vocazione territoriale e locale, anche mediante la previsione di successive adesioni da parte di altri enti e istituzioni interessati a realizzare un comune percorso di valorizzazione di immobili radicati in un contesto economico, sociale e geografico con caratteristiche omogenee;
- garantire una destinazione degli immobili coerente con le funzioni e gli indirizzi della Provincia di Cremona, assicurando quindi la continuità della fruizione degli immobili che si connotano come beni di riferimento dell'attività della Provincia stessa;
- prevedere una *governance* del Fondo Immobiliare che tuteli gli interessi della Provincia di Cremona, con particolare riferimento alla valutazione delle modifiche alle politiche di gestione del Fondo Immobiliare e al monitoraggio delle scelte di investimento;
- prevedere la possibilità di successive sottoscrizioni delle quote del Fondo Immobiliare da parte di investitori qualificati, anche al fine di ridurre i costi e diversificare il patrimonio;
- perseguire un adeguato rendimento finale a beneficio della Provincia, derivante dalla valorizzazione del Patrimonio Immobiliare apportato al Fondo Immobiliare;
- sviluppare, entro un arco di tempo adeguato, politiche di investimento e di gestione coerenti e idonee a perseguire gli obiettivi sopra individuati.

La vendita degli immobili conferiti dalla Provincia dovrà essere effettuata con procedure in grado di assicurare la massima trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, coinvolgere la più ampia platea possibile di soggetti, adottando un piano di comunicazione della procedura di vendita cui dovrà essere assicurata la massima pubblicità sui mercati locale, nazionale, europeo ed internazionale, così da raggiungere tutti gli investitori potenzialmente interessati.

La gestione del Fondo dovrà essere altresì improntata a criteri di massima trasparenza, efficienza ed efficacia e dovrà essere indirizzata alla massimizzazione dei risultati ed al contenimento dei costi, anche in relazione alle spese di consulenza, amministrazione e gestione degli immobili.

Nel *Business Plan* dovranno essere evidenziate le modalità attraverso le quali il Fondo perseguirà il raggiungimento degli scopi sopra indicati, massimizzando le entrate e riducendo al minimo le spese e gli oneri, anche finanziari, a carico del Fondo.

La SGR si obbliga ad assicurare che, in relazione ai contratti di appalto, il Fondo preveda adeguate garanzie e penali a carico degli appaltatori con riferimento all'adempimento delle obbligazioni contrattuali (ivi inclusa la responsabilità civile professionale e verso terzi), il rispetto dei tempi di realizzazione e la buona esecuzione delle opere. Si obbliga inoltre ad assicurare che il Fondo preveda opportune tutele in materia di certificazioni antimafia, antiriciclaggio e regolare inquadramento del personale ai sensi della normativa applicabile, nonché in relazione al rispetto della disciplina sulla sicurezza del lavoro.

La SGR si occuperà della gestione del Fondo Immobiliare sino alla liquidazione dello stesso, ferme restando le prerogative attribuite all'Assemblea dei Partecipanti.

3. STRUTTURA DEL FONDO IMMOBILIARE.

3.1. Tipologia e durata.

Il Fondo Immobiliare è chiuso e riservato ad investitori istituzionali.

Il Fondo Immobiliare ha una durata pari a quindici anni; il termine di durata decorre dalla data del Primo *Closing*.

La durata del Fondo Immobiliare potrà essere prorogata fino ad un massimo di ulteriori quindici anni, su delibera dell'Assemblea dei Partecipanti in funzione della strategia di valorizzazione del fondo stesso.

Nel rispetto delle vigenti previsioni di carattere primario e secondario in tema di gestione collettiva del risparmio la SGR può estendere il termine di durata per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

3.2. Quote.

Il Fondo Immobiliare prevede l'emissione di due classi di quote: **quote «A» e quote «B»** (congiuntamente, le «Quote»).

Le quote «A» attribuiranno il diritto alla percezione dei proventi del Fondo Immobiliare, dei rimborsi parziali pro-quota e il diritto alla quota di liquidazione, nonché i diritti amministrativi che, in linea con le prassi del mercato, saranno previsti dal regolamento del Fondo Immobiliare.

Le quote «B» incorporeranno i diritti di *governance* finalizzati ad assicurare la partecipazione della Provincia di Cremona nella definizione degli indirizzi per le politiche di gestione del Fondo Immobiliare.

Le quote «B» avranno valore nominale di 1 Euro.

Le quote «B» dovranno essere assegnate alla Provincia di Cremona al momento dell'apporto immobiliare della stessa o anche successivamente, non appena disponibili e comunque entro 5 (cinque) mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo Immobiliare.

3.3. Sottoscrizione delle Quote.

La Provincia di Cremona intende trasferire il Patrimonio Immobiliare al Fondo Immobiliare:

1. in parte, mediante apporti in natura, per una percentuale pari a minimo il 60% del Patrimonio Immobiliare, a fronte dell'emissione, a favore della Provincia, di quote «A»;
2. in parte, mediante cessione, per una percentuale pari a massimo il 40% del Patrimonio Immobiliare, a fronte del pagamento di un corrispettivo che sarà corrisposto attraverso le disponibilità rinvenienti da contestuali operazioni di finanziamento del Fondo Immobiliare.

Le Quote saranno regolate dal diritto italiano, non quotate su mercati regolamentati e riservate a investitori qualificati.

Fermo restando quanto sopra, la sottoscrizione delle Quote del Fondo Immobiliare mediante apporto verrà effettuata dalla Provincia di Cremona con le modalità e nei termini che verranno definiti nel relativo atto di apporto, da stipulare con la SGR entro il 31/12/2012.

La Provincia di Cremona, in sede di emissione delle Quote da parte del Fondo Immobiliare, a seguito dell'apporto, diverrà titolare di un numero di quote «A» pari al valore dei beni apportati al Fondo Immobiliare, come determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR d'intesa con la Provincia di Cremona e tenuto conto della relazione di stima redatta dagli esperti indipendenti, diviso per il valore unitario di tali quote.

In occasione dell'apporto la Provincia di Cremona diverrà titolare anche delle quote «B».

E' consentito emettere ulteriori Quote «B» successivamente all'emissione destinata alla Provincia di Cremona in conformità alla disciplina stabilita dal regolamento del Fondo Immobiliare.

Dopo il Primo *Closing*, le Quote possono essere sottoscritte in occasione di Successivi *Closing*:

- mediante versamenti in denaro;
- tramite apporto di beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e rapporti concessori. In caso di apporti in natura è necessario acquisire preventivamente una relazione di stima elaborata da esperti indipendenti, secondo quanto

previsto dal decreto ministeriale n. 228/1999.

Il patrimonio del Fondo Immobiliare viene raccolto entro il Primo Periodo di Sottoscrizione, al termine del quale si determina l'Ammontare Totale degli Importi Sottoscritti.

4. PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEL FONDO IMMOBILIARE.

4.1. Regolamento del Fondo Immobiliare.

Il regolamento del Fondo Immobiliare dovrà prevedere quale contenuto minimo essenziale clausole di contenuto analogo o equivalente a quanto previsto dal presente Allegato.

Il regolamento del Fondo Immobiliare dovrà essere approvato dal consiglio di amministrazione della SGR entro trenta giorni dalla stipula del contratto fra la Provincia di Cremona e la SGR.

4.2. Modifiche al regolamento del Fondo Immobiliare.

Al regolamento del Fondo Immobiliare non possono venire apportate modifiche diverse da quelle richieste da disposizioni di legge o regolamentari, salvo il caso in cui tali modifiche siano necessarie per la tutela degli investitori ed il perseguimento delle finalità del Fondo Immobiliare.

Fermo quanto precede, le modifiche al regolamento del Fondo Immobiliare possono essere proposte solo dalla SGR e approvate da investitori che rappresentano più del 75% (settantacinque per cento) degli importi sottoscritti da tutti gli investitori.

4.3. Politiche di investimento e di disinvestimento.

Le politiche di investimento e disinvestimento del Fondo Immobiliare dovranno essere coerenti con quanto previsto dalle linee d'indirizzo di cui al precedente paragrafo 2.3.

4.4. Leva finanziaria.

Nella gestione del Fondo Immobiliare la SGR ha facoltà di assumere prestiti sino alla soglia massima consentita dalla normativa vigente.

4.5. Commissione della SGR.

La SGR ha diritto a ricevere, per la gestione del Fondo Immobiliare, una commissione annua, denominata

«**Commissione di Gestione**», pari alla percentuale, offerta in sede di gara, del valore dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, in cui è investito il patrimonio del Fondo Immobiliare, come determinato dagli esperti indipendenti e risultante dal rendiconto di gestione del Fondo Immobiliare per ogni esercizio chiuso al 31 dicembre di ciascun anno, al netto delle plusvalenze non realizzate.

4.6. Assemblea dei Partecipanti.

Gli investitori si riuniscono in un'apposita assemblea denominata «**Assemblea dei Partecipanti**».

L'Assemblea dei Partecipanti sarà validamente costituita ove siano rappresentate un numero di quote «A» pari ad almeno il 60% delle quote «A» in circolazione.

Anche in assenza di formale convocazione, l'Assemblea dei Partecipanti si riterrà comunque validamente costituita quando sia rappresentato il 100% delle Quote «A».

Ognuna delle Quote attribuisce un voto.

L'Assemblea dei Partecipanti delibera con il voto favorevole di almeno il 60% delle quote «A» in circolazione, salvi i diversi *quorum* stabiliti nel regolamento del Fondo Immobiliare per specifiche materie.

L'Assemblea dei Partecipanti delibera, tra l'altro, in merito:

- (i) alla sostituzione della SGR nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al punto 4.7.;
- (ii) alle modifiche alla politica di investimento, nel rispetto dei limiti alle modifiche del regolamento del Fondo Immobiliare di cui al punto 4.2.;
- (iii) alla nomina dei membri del Comitato consultivo nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al punto 4.9.;
- (iv) alle proroghe del Fondo Immobiliare;
- (v) alla emissione di nuove quote;
- (vi) alla liquidazione anticipata del Fondo Immobiliare nei casi di cui al punto 4.11..

4.7. Sostituzione della SGR.

Previo delibera dell'Assemblea dei Partecipanti, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo Immobiliare può avvenire:

- (i) in caso di perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio, di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria della SGR, nonché in caso di

scioglimento della SGR;

(ii) nell'ipotesi di violazione delle finalità del Fondo Immobiliare, come individuate nelle linee d'indirizzo di cui al precedente paragrafo 2.3;

(iii) in occasione di gravi inefficienze nella gestione del patrimonio del Fondo Immobiliare, fra cui, per esempio, sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del *Business Plan* che si protraggano per un periodo di due anni, così come rilevate dal Comitato consultivo;

(iv) a seguito di reiterata violazione degli obblighi di trasparenza di cui al punto 4.12.;

(v) in qualsiasi momento, per dolo o colpa grave della SGR o per comprovato giustificato motivo oggettivo.

Nei casi di cui ai punti (i), (ii), (iii) e (iv), la deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti è adottata con il voto favorevole di tanti partecipanti rappresentanti più del 75% del valore delle Quote emesse.

4.8. Costi e spese.

4.8.1. Principali costi a carico del Fondo Immobiliare.

Costituiscono i principali costi a carico del Fondo Immobiliare:

- i costi relativi alla costituzione del Fondo Immobiliare;
- la Commissione di Gestione;
- il compenso spettante alla Banca Depositaria del Fondo Immobiliare;
- il compenso spettante agli esperti indipendenti del Fondo Immobiliare;
- i costi relativi ad operazioni di investimento e disinvestimento (imputabili al Fondo Immobiliare solo per le operazioni effettivamente realizzate);
- i costi di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo Immobiliare;
- gli oneri accessori e le spese di valorizzazione degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo Immobiliare, nonché la direzione lavori e il collaudo delle opere da realizzare sugli immobili (*project management*), i compensi dovuti ai soggetti deputati allo svolgimento delle attività di gestione (*property e facility management*) anche se affidata in *outsourcing* al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili, i compensi eventualmente dovuti in occasione della dismissione di immobili (*agency*);
- i premi per polizze assicurative a copertura dei rischi connessi a qualsiasi titolo, agli immobili, ai diritti reali immobiliari, ai contratti di locazione, nonché i premi a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie

inerenti le attività del Fondo Immobiliare;

- l'imposta di registro sui canoni di locazione (salva la quota di detta imposta a carico della parte conduttrice);
- le seguenti altre spese documentate:
 - a. tenuta della contabilità e redazione, revisione e certificazione delle relazioni e dei rendiconti del Fondo Immobiliare;
 - b. redazione, traduzione, stampa e invio dei documenti periodici e degli altri documenti destinati agli investitori;
 - c. avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge e delle disposizioni di vigilanza;
 - d. spese giudiziarie, spese legali e le altre spese professionali sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo Immobiliare;
 - e. oneri finanziari per i debiti eventualmente assunti dal Fondo Immobiliare e le relative spese;
 - f. gli oneri relativi al funzionamento del Comitato consultivo;
 - g. gli oneri relativi al funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti;
 - h. qualsiasi onere fiscale posto per legge a carico del Fondo Immobiliare o il cui presupposto sia collegato al patrimonio o alle attività del Fondo Immobiliare;
 - i. eventuali contributi di vigilanza;
 - j. ogni costo e sopravvenienza passiva inerente quanto indicato alle lettere precedenti.

4.8.2. Principali costi a carico dei partecipanti del Fondo Immobiliare

Costituiscono i principali costi a carico dei singoli partecipanti:

- i costi per l'emissione o il frazionamento dei certificati nonché per la spedizione dei medesimi presso il domicilio dei partecipanti richiedenti;
- le spese relative ai mezzi di pagamento utilizzati, su richiesta dei partecipanti, per il rimborso parziale o totale delle Quote e per la distribuzione di proventi da parte della Banca Depositaria del Fondo Immobiliare;
- le spese relative alla consegna dei certificati rappresentativi delle Quote da parte dei partecipanti o della SGR in occasione del rimborso delle Quote o della distribuzione di proventi.

4.8.3. Costi a carico della SGR

Costituiscono costi a carico della SGR:

- gli oneri relativi alla gestione e amministrazione della SGR, compresi quelli relativi a prestazioni professionali rese da terzi in relazione alla gestione e amministrazione della SGR quali, a mero titolo esemplificativo, consulenze fiscali, legali o notarili;
- ogni ulteriore onere, costo o spesa che non sia espressamente posto a carico del Fondo Immobiliare o dei partecipanti.

4.9. Comitato consultivo.

Il Comitato consultivo del Fondo Immobiliare è un organo rappresentativo esclusivamente dei quotisti del Fondo Immobiliare, salva la possibilità per la SGR di nominare membri provvisori nel caso in cui sia necessario integrare la composizione del Comitato consultivo a causa di dimissioni o revoca di uno o più componenti. I membri provvisori restano in carica fino alla nomina dei componenti effettivi.

Il regolamento del Fondo Immobiliare dovrà prevedere che:

- (i) il Comitato consultivo sia composto da 5 o 7 membri;
- (ii) il Comitato consultivo sia nominato direttamente dai partecipanti aventi diritto o attraverso meccanismi di voto di lista in Assemblea dei Partecipanti, che assicurino la rappresentatività del Comitato consultivo;
- (iii) 3 membri, qualora il comitato sia composto da sette membri o 2 membri, qualora sia composto da cinque, dovranno essere nominati direttamente dai titolari delle quote «B»;
- (iv) la SGR richieda il parere obbligatorio del Comitato consultivo con riferimento, almeno, alle seguenti materie:
 - a. qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR;
 - b. approvazione del *Business Plan* a vita intera del Fondo Immobiliare (contenente almeno il piano e le procedure di investimento e disinvestimento e un prospetto economico e patrimoniale previsionale), nonché delle modifiche e degli aggiornamenti di tale documento;
 - c. riduzioni della percentuale di distribuzione dei proventi di gestione del Fondo Immobiliare;
 - d. proposte di transazioni relative a contenziosi in cui il Fondo Immobiliare sia parte, di valore superiore a determinato ammontare indicato nel regolamento o fissato annualmente dalla SGR

con il parere del Comitato consultivo.

- (v) il parere del Comitato consultivo di cui al numero (iv) sia vincolante per la SGR nei casi di cui alle lettere a. e b. e, negli altri casi, che la SGR possa discostarsene fornendo ampia e supportata motivazione;
- (vi) il Comitato consultivo possa fornire il proprio parere non vincolante al Consiglio di Amministrazione della SGR su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo;
- (vii) il Consiglio di Amministrazione della SGR fornisca periodicamente al Comitato consultivo adeguata informativa circa l'andamento della gestione del Fondo Immobiliare.

4.10. Proventi di gestione del Fondo Immobiliare.

Il regolamento dovrà prevedere che la distribuzione dei proventi di gestione del Fondo Immobiliare avvenga con scadenze e in misura coerenti con le strategie di gestione e di investimento del Fondo; in ogni caso, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà, previo parere favorevole del Comitato consultivo, mutare la periodicità (di norma annuale) e la percentuale (di norma pari al 100%) usualmente adottate nella distribuzione dei proventi, qualora le condizioni dei mercati, le possibilità di investimento o gli impegni gravanti sul Fondo Immobiliare medesimo, anche derivanti dall'assunzione di finanziamenti, lo suggeriscano e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti.

I proventi di gestione del Fondo Immobiliare sono distribuiti proporzionalmente fra i partecipanti al Fondo Immobiliare.

4.11. Liquidazione del Fondo Immobiliare.

La liquidazione del Fondo Immobiliare ha luogo alla scadenza del termine di durata.

La liquidazione anticipata del Fondo Immobiliare è proposta dalla SGR e approvata dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di partecipanti che rappresentano più del 75% del valore delle Quote emesse.

4.12. Obblighi di trasparenza.

Con periodicità trimestrale, o nel rispetto del maggior termine a far data dal quale i documenti e le informazioni sotto indicate sono disponibili, la SGR fornisce a tutti gli investitori un *report* sull'andamento del Fondo, che deve comprendere:

- (i) il bilancio annuale della SGR con evidenza dei costi del personale;
- (ii) l'evidenza di eventuali emolumenti del *management* della SGR, nonché dei consulenti della SGR

incaricati successivamente alla costituzione del Fondo Immobiliare e i cui oneri siano a carico del Fondo Immobiliare;

- (iii) la segnalazione di eventuali violazioni di limiti prudenziali in tema di investimenti e frazionamento del rischio di cui alla vigente normativa di carattere primario e secondario in tema di gestione collettiva del risparmio.