

PROVVEDIMENTO DELLA BANCA D'ITALIA DEL 14 APRILE 2005

Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio

TITOLO V

**ORGANISMI DI INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL
RISPARMIO**

CAPITOLO III
ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO:
DIVIETI E NORME PRUDENZIALI DI CONTENIMENTO E
FRAZIONAMENTO DEL RISCHIO

SEZIONE I
DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Premessa

Il TUF affida alla Banca d'Italia il compito di stabilire le regole applicabili agli OICR in materia di divieti all'attività di investimento e di contenimento e frazionamento del rischio.

La Sezione II disciplina i limiti di investimento dei fondi aperti armonizzati, dando attuazione alle disposizioni contenute nella direttiva.

Nella Sezione III sono disciplinati i fondi aperti non armonizzati; ad essi sono riconosciuti maggiori spazi operativi rispetto a quelli armonizzati.

La Sezione IV prevede i limiti di investimento dei fondi chiusi mobiliari e immobiliari.

Le Sezioni V e VI, infine, riguardano rispettivamente i fondi riservati a investitori qualificati e i fondi speculativi.

Alle SICAV si applicano le Sezioni II e III a seconda che siano o meno armonizzate ⁽¹⁾.

2. Fonti normative

La materia è regolata dall'art. 6, comma 1, lett. c), nn. 1 e 2, del TUF e dal D.M.

3. Rispetto dei limiti e dei divieti

Il rispetto delle regole previste nelle presenti disposizioni deve essere assicurato in via continuativa.

I limiti posti all'investimento dei fondi non pregiudicano l'esercizio, da parte della SGR, dei diritti di sottoscrizione derivanti da strumenti finanziari in portafoglio. Nelle ipotesi in cui l'esercizio di tali diritti comporti il superamento dei limiti di investimento, la posizione deve essere riportata nei limiti stabiliti nel più breve tempo possibile, tenendo conto dell'interesse dei partecipanti del fondo.

Analogo criterio andrà seguito per i casi di superamento dei limiti determinati da mutamenti del valore dei titoli in portafoglio in epoca successiva all'investimento ovvero da altri fatti non dipendenti dalla SGR.

Nel caso di fondi suddivisi in comparti, le disposizioni in materia di limiti all'attività di investimento dei fondi indicate nel presente Capitolo trovano applicazione nei confronti di ciascun comparto.

¹ Ai fini del presente Capitolo il "totale delle attività" delle SICAV – cui si fa riferimento per la verifica del supero dei limiti di investimento – è determinato deducendo le immobilizzazioni materiali e immateriali.

Ove non sia diversamente specificato, le disposizioni concernenti i limiti e i divieti che fanno riferimento a rapporti di qualunque natura esistenti tra il fondo e la SGR si applicano sia alla SGR che lo ha istituito, sia a quella, se diversa dalla prima, che lo gestisce.

SEZIONE IV
FONDI CHIUSI

1. Composizione complessiva del portafoglio

Il fondo comune istituito in forma chiusa investe il proprio patrimonio in:

- a) strumenti finanziari diversi dalle quote di OICR;
- b) OICR:
 - chiusi italiani o esteri per i quali sussistano le condizioni previste nel Titolo VI, Capitolo V, par. 2;
 - armonizzati o non armonizzati aperti come definiti nella Sezione II, par. 1;
 - speculativi italiani ed esteri nei limiti e alle condizioni indicati nella Sezione III, par.1;
- c) beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;
- d) crediti e titoli rappresentativi di crediti;
- e) altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale;
- f) depositi bancari.

I fondi chiusi possono detenere liquidità per esigenze di tesoreria.

2. Divieti di carattere generale

Si applicano i divieti previsti nella Sezione II, par. 2, lett. b), c) ed e), salve le deroghe previste per i fondi immobiliari dal D.M.

Nella gestione del fondo chiuso non è consentito svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili.

3. Limiti alla concentrazione dei rischi

3.1 Strumenti finanziari e depositi bancari

Il fondo chiuso non può essere investito in strumenti finanziari non quotati di uno stesso emittente e in parti di uno stesso OICR per un valore superiore al 20 per cento del totale delle attività.

Si applicano le disposizioni previste per gli OICR armonizzati nella Sezione II, parr. 3.1, 3.2, 3.3, nonché 3.4⁽¹⁷⁾. Il limite del 10 per cento previsto dal par. 3.1, lett. a), è elevato al 15 per cento. Il limite complessivo previsto dal par. 3.4⁽¹⁸⁾, primo paragrafo, è elevato al 30 per cento del totale delle attività del fondo nel caso in cui il gruppo non sia quello di appartenenza della SGR.

¹⁷ Ai fini del rispetto del limite previsto nella Sezione II, par. 3.4, si tiene conto anche dei beni previsti nel par. 5, 2° capoverso, della presente Sezione.

¹⁸ Cfr. nota precedente.

3.2 *Beni immobili e diritti reali immobiliari*

Il fondo non può essere investito, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore a un terzo delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

3.3 *Società immobiliari*

L'investimento diretto o attraverso società controllate in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione è limitato - per i soli fondi immobiliari - al 10 per cento del totale delle attività del fondo.

3.4 *Altri beni*

Per l'investimento nei beni di cui al par. 1, lett. e), la SGR indica nel regolamento del fondo limiti di frazionamento che, tenuto conto della natura dei beni e delle caratteristiche dei mercati di riferimento, assicurino una ripartizione del rischio almeno equivalente a quella riveniente dall'applicazione delle limitazioni stabilite nelle presenti disposizioni.

4. **Strumenti finanziari derivati**

Si applicano le disposizioni previste per i fondi aperti nella Sezione II, par. 5.

5. **Investimenti in crediti**

Nel caso di fondi istituiti per realizzare operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, il patrimonio del fondo è investito per intero in tali crediti.

Nel caso di fondi che investono in beni di cui al par. 1, lett. d), diversi da quelli istituiti per realizzare operazioni di cartolarizzazione, l'investimento in crediti verso una stessa controparte non può eccedere il 20 per cento del totale delle attività del fondo.

6. **Altre regole prudenziali**

6.1 *Limiti alla detenzione di diritti di voto*

Si applicano le disposizioni previste per i fondi aperti nella Sezione II, par. 6.1, limitatamente ai diritti di voto in società quotate. Tali limiti possono essere superati solo nell'ambito di operazioni volte a valorizzare la partecipazione con l'obiettivo di cederla, nell'interesse dei partecipanti, in un orizzonte temporale coerente con la politica di investimento del fondo.

6.2 *Assunzione di prestiti*

6.2.1 *Fondi immobiliari*

Gli OICR possono assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, nel limite massimo del 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento del valore degli altri beni. Entro tale limite complessivo, i fondi immobiliari

possono assumere prestiti, fino al limite del 10 per cento del valore complessivo netto del fondo, per effettuare rimborsi anticipati in occasione di nuove emissioni di quote.

6.2.2 *Altri fondi chiusi*

Gli OICR possono assumere prestiti, anche per effettuare rimborsi anticipati in occasione di nuove emissioni di quote, entro il limite massimo del 10 per cento del valore complessivo netto del fondo.

I fondi possono concedere propri beni in garanzia a fronte di finanziamenti ricevuti se la garanzia è funzionale o complementare all'operatività del fondo.

6.3 *Concessione di prestiti*

Nella gestione del fondo - ferme restando le riserve di attività previste per le banche e per gli intermediari finanziari - è consentito concedere prestiti unicamente:

- attraverso operazioni a termine su strumenti finanziari (pronti contro termine, riporti, prestito titoli e operazioni assimilabili), secondo le disposizioni del par. 6.6, della Sezione II;
- funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del fondo di partecipazioni. Ai fini del calcolo del limite indicato al precedente par. 3.1 si tiene conto anche dei prestiti concessi.

Inoltre, i fondi chiusi che prevedono l'investimento in beni immobili possono concedere tali beni in locazione con facoltà di acquisto per il locatario (c.d. *leasing* immobiliare).

6.4 *Operazioni di collocamento del gruppo*

Si applicano le disposizioni previste per i fondi aperti nella Sezione II, par. 6.3.

6.5 *Titoli strutturati*

Si applicano le disposizioni previste per i fondi aperti alla Sezione II, par. 6.4.

6.6 *Investimenti in OICR*

Il fondo chiuso non può acquistare OICR il cui patrimonio è investito, in misura superiore al 10 per cento del totale delle attività, in parti di altri OICR.

7. Fondi immobiliari ex art. 14-bis della L. 25.1.1994, n. 86

Ai fondi immobiliari previsti dall'art. 14-bis della legge 25.1.1994, n. 86, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni previste nella presente Sezione.

8. Deroghe per gli OICR neocostituiti

Ferma restando l'esigenza di assicurare un'adeguata ripartizione dei rischi, gli OICR, per un periodo massimo di 6 mesi dall'inizio dell'operatività, possono derogare ai limiti di investimento indicati nella presente Sezione.

CAPITOLO IV
CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO DEL FONDO E CALCOLO DEL
VALORE DELLA QUOTA ⁽¹⁾

SEZIONE I
DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Fonti normative

La materia è regolata dall'art. 6, comma 1, lett. c), nn. 4) e 5), del TUF, che attribuisce alla Banca d'Italia il compito di definire i criteri di valutazione dei beni e dei valori in cui è investito il patrimonio degli OICR.

¹ Le disposizioni del presente Capitolo si applicano, in quanto compatibili, anche alle SICAV.

SEZIONE II
CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEI BENI
IN CUI È INVESTITO IL PATRIMONIO DEL FONDO

1. Principi generali

1.1 Adeguatezza del processo valutativo

La valutazione dei beni del fondo è finalizzata a esprimere correttamente la situazione patrimoniale dell'OICR. A tal fine, la SGR o la banca depositaria - nell'ipotesi in cui la SGR le abbia conferito l'incarico di provvedere al calcolo del valore della quota - si dota di strumenti informativi, risorse tecniche e professionali e procedure, anche di controllo interno che - in relazione alla tipologia di beni nei quali è investito il patrimonio del fondo e alla complessità del contesto operativo - assicurino costantemente una rappresentazione fedele e corretta del patrimonio del fondo.

La valutazione del patrimonio di ciascun comparto in cui è eventualmente ripartito un fondo comune è autonoma e separata da quella relativa agli altri comparti del medesimo fondo.

Il processo di valutazione rappresenta uno dei momenti più delicati dell'attività di amministrazione dei fondi. I criteri di valutazione sono fissati, coerentemente con quanto stabilito dalle presenti disposizioni, dal soggetto che ha il compito di calcolare il valore della quota e concordati, a seconda che questo compito sia attribuito alla SGR o alla banca depositaria, con la banca depositaria o la SGR.

Particolare attenzione è posta nel valutare quando - anche in assenza di apposite disposizioni emanate in tal senso dalla Banca d'Italia - sia opportuno avvalersi di esperti indipendenti per definire procedure e tecniche di valutazione appropriate nonché per esprimere giudizi di congruità sulla valutazione di determinate tipologie di beni.

Nello svolgimento dei propri compiti gli organi di controllo interno sono chiamati, tra l'altro, a verificare l'osservanza delle presenti disposizioni.

La società di revisione, nell'ambito dell'attività espletata, deve verificare il rispetto delle presenti disposizioni facendo riferimento ai principi di revisione contabile.

1.2 Valore complessivo netto del fondo

Il valore complessivo netto del fondo è pari al valore corrente alla data di riferimento della valutazione - determinato in base ai criteri indicati nel successivo par. 2 - delle attività che lo compongono al netto delle eventuali passività⁽²⁾.

L'adozione di criteri di valutazione differenti da quelli utilizzati in occasione dell'ultima valutazione (ove consentito dalle presenti disposizioni) deve trovare giustificazione in circostanze, debitamente documentate, oggettivamente rilevabili dai responsabili organi della SGR, attinenti - ad esempio - alla situazione

² Nella determinazione del valore complessivo netto dei fondi garantiti, alla garanzia a favore del fondo - in qualunque forma rilasciata - viene convenzionalmente attribuito un valore nullo fino alla data del suo possibile esercizio.

economico-finanziaria di imprese partecipate o a mutamenti delle caratteristiche di un bene.

Il valore complessivo netto a una determinata data deve tenere conto delle componenti di reddito maturate di diretta pertinenza del fondo e degli effetti rivenienti dalle operazioni stipulate e non ancora regolate; a tal fine:

- con riferimento agli strumenti finanziari, ivi compresi quelli derivati, occorre fare riferimento alla posizione netta quale si ricava dalle consistenze effettive del giorno rettificata dalle partite relative ai contratti conclusi alla data, anche se non ancora eseguiti. L'effetto finanziario di tali contratti si riflette, per l'importo del prezzo convenuto, sulle disponibilità liquide del fondo;
- è necessario procedere alla valorizzazione di ogni altra operazione non ancora regolata (assunzione di impegni, ecc.) e computarne gli effetti nella determinazione del valore del fondo.

La rilevazione dei proventi e degli oneri avviene nel rispetto del principio di competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso e del pagamento. Pertanto, nella valutazione del patrimonio netto del fondo va tenuto conto, tra l'altro, della quota parte di competenza delle componenti di reddito positive e negative di pertinenza del fondo.

Le poste denominate in valute diverse da quella di denominazione del fondo sono convertite in quest'ultima valuta sulla base dei tassi di cambio correnti alla data di riferimento della valutazione, accertati su mercati di rilevanza e significatività internazionale da indicare nel regolamento del fondo. Le operazioni a termine in valuta sono convertite al tasso di cambio a termine corrente per scadenze corrispondenti a quelle delle operazioni oggetto di valutazione.

1.3 Periodicità della valutazione

La determinazione del valore complessivo netto del fondo è effettuata almeno con la periodicità prevista per il calcolo del valore unitario delle quote di partecipazione.

2. Criteri di valutazione

2.1 Strumenti finanziari quotati

Il valore degli strumenti finanziari quotati è determinato in base all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione. Per gli strumenti trattati su più mercati, si fa riferimento al mercato dove si formano i prezzi più significativi, avendo presenti le quantità trattate presso lo stesso e l'operatività svolta dal fondo.

2.2 Strumenti finanziari non quotati

I titoli non ammessi alla negoziazione su mercati regolamentati, diversi dalle partecipazioni (per le quali valgono i criteri indicati nel successivo par. 2.4), sono valutati al costo di acquisto, rettificato al fine di ricondurlo al presumibile valore di realizzo sul mercato, individuato su un'ampia base di elementi di

informazione ⁽³⁾, oggettivamente considerati, concernenti sia la situazione dell'emittente e del suo paese di residenza, sia quella del mercato.

2.2.1 Strumenti finanziari derivati "OTC"

Gli strumenti finanziari derivati trattati "over the counter" (OTC) sono valutati al valore corrente (costo di sostituzione) ⁽⁴⁾ secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Tali pratiche devono essere basate su metodologie di calcolo affermate e riconosciute dalla comunità finanziaria, tenere conto di tutti gli elementi rilevanti di informazione disponibili ed essere applicate su base continuativa, mantenendo costantemente aggiornati i dati che alimentano le procedure di calcolo.

In ogni caso, le tecniche di valutazione adottate devono assicurare una corretta attribuzione degli effetti finanziari (positivi e negativi) dei contratti stipulati lungo tutto l'arco della loro durata, indipendentemente dal momento in cui vengono percepiti i profitti o subite le perdite.

Ove dalla valutazione del contratto emerga una passività a carico del fondo, della stessa si dovrà tenere conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

2.2.2 Titoli "strutturati"

Nel caso di titoli "strutturati", la valutazione va effettuata prendendo in considerazione il valore di tutte le singole componenti elementari in cui essi possono essere scomposti.

2.3 Parti di OICR

Le parti di OICR vanno valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto:

- dei prezzi di mercato, nel caso in cui le parti in questione siano ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato;
- nel caso di OICR di tipo chiuso, di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

I fondi speculativi, qualora lo prevedano nel regolamento, possono valutare gli OICR acquistati - per i quali l'ultimo valore della quota disponibile sia considerato dagli organi competenti, sulla base di criteri oggettivi preventivamente definiti, non più coerente con la situazione dell'OICR - facendo riferimento ad un valore di stima del valore complessivo netto dell'OICR (c.d. "valore complessivo netto previsionale") che tenga conto di tutte le informazioni conosciute o conoscibili con la dovuta diligenza professionale. Una volta disponibile il valore

³ In particolare, la SGR o la banca depositaria assume tutte le iniziative per verificare l'attendibilità di eventuali notizie ad essa pervenute. Tuttavia l'adeguamento del valore dei titoli alle notizie tempo per tempo disponibili sulla situazione degli emittenti gli strumenti finanziari in portafoglio non richiede il ricalcolo del pregresso valore delle quote qualora si sia fatto ricorso a tutta la diligenza professionale per la valorizzazione delle quote e gli elementi informativi utilizzati si siano rivelati solo successivamente non attendibili.

⁴ I fondi comuni chiusi possono derogare a tale criterio per gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del fondo valutate al valore nominale (contratti di finanziamento). Deve comunque essere assicurata la coerenza valutativa tra lo strumento di copertura e la passività coperta. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

complessivo netto definitivo la SGR provvede a ricalcolare il valore della quota (in proposito cfr. Titolo V, Capitolo I, Sezione III, par. 3).

2.4 *Partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate* ⁽⁵⁾

2.4.1 *Principi generali*

La valorizzazione delle partecipazioni in società non quotate, in mancanza di prezzi di riferimento espressi dal mercato, richiede procedimenti di stima legati a una molteplicità di elementi. Detti procedimenti influenzano in modo significativo la determinazione del valore del fondo.

Ne consegue che, nella valutazione delle attività in esame, è posta ogni attenzione affinché il valore di dette attività rifletta le condizioni economiche, patrimoniali e finanziarie delle imprese partecipate, anche in chiave prospettica, tenuto conto che trattasi di investimenti effettuati in una logica di medio-lungo periodo.

Le presenti disposizioni non dettano rigidi criteri uniformi, ma delimitano, con l'indicazione di una serie di criteri operativi, un'area all'interno della quale è scelto, secondo autonoma valutazione, il metodo considerato più appropriato.

2.4.2 *Criterio generale di valutazione*

In generale, le partecipazioni in società non quotate sono valutate al costo di acquisto, fatto salvo quanto previsto nei paragrafi successivi.

2.4.3 *Partecipazioni in imprese non immobiliari* ⁽⁶⁾

Trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore a un anno dalla data dell'investimento, i titoli di imprese non quotate possono essere rivalutati sulla base dei criteri di seguito indicati:

- a) valore risultante da una o più transazioni - ivi compresi gli aumenti di capitale - successive all'ultima valutazione, sul titolo dell'impresa partecipata, a condizione che:
 - l'acquisizione dei titoli sia effettuata da un terzo soggetto non legato, in modo diretto o indiretto, né all'impresa partecipata, né alla società di gestione del fondo;
 - la transazione riguardi una quantità di titoli che sia significativa del capitale dell'impresa partecipata (comunque non inferiore al 2 per cento del medesimo);
 - la transazione non interessi un pacchetto azionario tale da determinare una modifica degli equilibri proprietari dell'impresa partecipata;
- b) valore derivante dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-patrimoniale. Tali metodi prevedono, di norma, la

⁵ Per partecipazione si intende la detenzione con finalità di stabile investimento, da parte di un fondo comune chiuso, di titoli di capitale con diritto di voto nel capitale di società non quotate. Si ha in ogni caso partecipazione quando si detiene oltre il 20 per cento di titoli di capitale con diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria.

⁶ Sono comprese anche le partecipazioni in società immobiliari che svolgono prevalentemente attività di costruzione.

rilevazione di determinate grandezze dell'impresa da valutare (es.: risultato operativo, utili prima o dopo le imposte, *cash flow*) ed il calcolo del valore della medesima attraverso l'attualizzazione di tali grandezze con un appropriato tasso di sconto. Le grandezze possono essere un dato storico ovvero la loro proiezione futura. L'applicazione di tali metodi è ammissibile, in generale, a condizione che:

- l'impresa valutata abbia chiuso per almeno tre esercizi consecutivi il bilancio in utile;
 - le grandezze reddituali utilizzate siano depurate di tutte le componenti straordinarie e, se basate su dati storici, tengano conto del valore medio assunto da tali grandezze negli ultimi tre esercizi;
 - il tasso di sconto o di attualizzazione utilizzato sia la risultante del rendimento delle attività finanziarie prive di rischio a medio-lungo termine e di una componente che esprima il maggior rischio connaturato agli investimenti della specie. Tale ultima componente va individuata tenendo conto del tipo di produzione dell'impresa, dell'andamento del settore economico di appartenenza e delle caratteristiche patrimoniali e finanziarie dell'impresa medesima;
- c) è inoltre possibile, in presenza di imprese che producono rilevanti flussi di reddito, ricorrere a metodologie del tipo *'price/earnings'*, ponendo però una particolare attenzione affinché il rapporto utilizzato sia desunto da un campione sufficientemente ampio di imprese simili a quella da valutare per tipo di produzione, caratteristiche economico-finanziarie, prospettive di sviluppo e posizionamento sul mercato.

2.4.4 *Partecipazioni non di controllo in società immobiliari*

Trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore a un anno dall'acquisizione da parte del fondo, alle partecipazioni non di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Al fine di tener conto nella valutazione della partecipata di ulteriori componenti economicamente rilevanti rivenienti, ad esempio, dalle caratteristiche della struttura organizzativa, da specifiche competenze professionali, ecc., il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative rispetto alla partecipazione detenuta dal fondo e a condizione che tale trasferimento sia effettuato da un terzo soggetto non legato, in modo diretto o indiretto, né all'impresa partecipata né alla società di gestione del fondo;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziario.

2.4.5 *Partecipazioni di controllo in società immobiliari*

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili ed ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione

descritti al successivo par. 2.5 “Beni immobili”. Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio ed il momento della valutazione.

2.4.6 Disposizioni comuni

In tutti i casi descritti nel presente par. 2.4, ad eccezione del par. 2.4.5, le caratteristiche degli elementi di tipo reddituale utilizzati ai fini dell'eventuale rivalutazione della partecipazione (grandezze utilizzate, tassi di attualizzazione e di rendimento considerati, orizzonte temporale adottato, ipotesi formulate sulla redditività dell'impresa valutata, rapporto *price/earnings* utilizzato, ecc.) e la metodologia seguita dovranno essere sottoposte a verifica almeno semestralmente e illustrate in dettaglio per ciascun cespite nella relazione semestrale e nel rendiconto del fondo. Inoltre, ove attraverso l'adozione dei metodi in questione si pervenga a risultati che si discostano in maniera significativa dal valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto della partecipata di pertinenza del fondo, tale differenza deve essere opportunamente motivata.

Per tenere conto delle caratteristiche di scarsa liquidità e di rischio degli investimenti in società non quotate, alle rivalutazioni risultanti dall'utilizzo dei metodi sopra descritti dovrà essere, di norma, applicato un idoneo fattore di sconto almeno pari al 25 per cento.

Le partecipazioni in società non quotate devono essere oggetto di svalutazione in caso di deterioramento della situazione economica, patrimoniale o finanziaria dell'impresa ovvero di eventi che del pari possano stabilmente influire sulle prospettive dell'impresa medesima e sul presumibile valore di realizzo dei relativi titoli (es.: difficoltà a raggiungere gli obiettivi di sviluppo prefissati, problemi interni al *management* o alla proprietà). Si provvede alla svalutazione in presenza di riduzioni del patrimonio netto delle partecipate.

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale ⁷, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio

⁷ Il riferimento a destinazioni del cespite diverse da quella attuale può essere effettuato solo ove le caratteristiche dell'immobile oggettivamente valutate lo consentano.

l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;
- i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;
- l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;
2. facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti ⁽⁸⁾ futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite ⁽⁹⁾ e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa.

Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente rettificativa in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;

3. sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno.

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.

⁸ Il reddito netto è dato dalla differenza su base annua tra il ricavo della locazione e i costi a carico della proprietà (amministrazione, assicurazione, imposte, ecc.).

⁹ Attraverso la capitalizzazione diretta, ad un tasso dedotto dal mercato, del reddito netto alla fine del periodo di locazione.

Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

2.6 *Crediti*

I crediti acquistati sono valutati secondo il valore di presumibile realizzo. Quest'ultimo è calcolato, tenendo anche conto:

- delle quotazioni di mercato, ove esistenti;
- delle caratteristiche dei crediti.

Nel calcolo del presumibile valore di realizzo può inoltre tenersi conto di andamenti economici negativi relativi a particolari settori di operatività nonché a determinate aree geografiche. Le relative svalutazioni possono essere determinate anche in modo forfetario.

2.7 *Altri beni*

I beni detenuti dal fondo, diversi da quelli di cui ai paragrafi precedenti, sono valutati in base al prezzo più recente rilevato sul mercato di riferimento, eventualmente rettificato anche sulla base di altri elementi oggettivi di giudizio disponibili, compresa l'eventuale valutazione degli stessi effettuata da esperti indipendenti.

2.8 *Operazioni pronti contro termine e di prestito titoli*

Per le operazioni "pronti contro termine" e assimilabili, il portafoglio degli investimenti del fondo non subisce modificazioni, mentre a fronte del prezzo pagato (incassato) a pronti viene registrato nella situazione patrimoniale una posizione creditoria (debitoria) di pari importo. La differenza tra il prezzo a pronti e quello a termine viene distribuita, proporzionalmente al tempo trascorso, lungo tutta la durata del contratto, come una normale componente reddituale.

In alternativa, in presenza di un mercato regolamentato di operazioni della specie, i pronti contro termine e le operazioni assimilabili possono essere valutati in base ai prezzi rilevati sul mercato.

Per i prestiti di titoli, il portafoglio del fondo non viene interessato da alcun movimento e i proventi o gli oneri delle operazioni sono distribuiti, proporzionalmente al tempo trascorso, lungo tutta la durata del contratto, come una normale componente reddituale.

2.9 *Altre componenti patrimoniali*

Sono valutati in base al loro valore nominale:

-
- le disponibilità liquide;
 - le posizioni debitorie. Per i finanziamenti con rimborso rateizzato, si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale. Per le altre forme di deposito si tiene conto della caratteristiche e del rendimento delle stesse.

3. Valutazione dei fondi chiusi in occasione di emissioni di quote successive alla prima

Qualora un fondo chiuso proceda a nuove emissioni o a rimborsi anticipati, la valutazione del fondo esprime il valore corrente dei beni del fondo (individuato con riferimento ai criteri di valutazione di cui alla presente Sezione), inteso quale presumibile prezzo al quale detti beni possono essere realizzati alla data ⁽¹⁰⁾ cui la valutazione si riferisce.

4. Esperti indipendenti

Per la valutazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del fondo nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, la SGR si avvale di esperti indipendenti aventi i requisiti stabiliti dal D.M. ⁽¹¹⁾.

Gli esperti provvedono, entro 30 giorni dalla data di riferimento della valutazione del patrimonio del fondo, a presentare alla SGR una relazione di stima del valore dei suddetti cespiti, nella quale vanno indicati la consistenza, la destinazione urbanistica, l'uso e la redditività dei beni immobili facenti parte del patrimonio del fondo nonché di quelli posseduti dalle società immobiliari controllate dal fondo.

Nell'indicazione della redditività gli esperti tengono conto di eventuali elementi straordinari che la determinano, dei soggetti che conducono le unità immobiliari, delle eventuali garanzie per i redditi immobiliari, del loro tipo e della loro durata, nonché dei soggetti che le hanno rilasciate. Per gli immobili non produttivi di reddito, gli esperti indicano la redditività ordinariamente desumibile da quella di immobili similari per caratteristiche e destinazione.

La SGR, qualora intenda discostarsi dalle stime effettuate dagli esperti, ne comunica le ragioni agli esperti stessi.

La SGR inoltre richiede agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del fondo. Il giudizio di congruità è corredato di una relazione analitica contenente i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dalle presenti disposizioni.

¹⁰ Di norma tale data si deve riferire a quella della relazione semestrale o del rendiconto annuale. I prospetti contabili utilizzati devono essere verificati dalla società incaricata della revisione contabile del fondo.

¹¹ La SGR comunica tempestivamente alla Banca d'Italia i nominativi degli esperti indipendenti designati nonché la revoca dell'incarico e la sostituzione degli stessi.

SEZIONE III
VALORE DELLA QUOTA

1. Valore unitario della quota

Il valore unitario di ogni singola quota di partecipazione al fondo comune di investimento è pari al valore complessivo netto del fondo, riferito al giorno di valutazione del patrimonio, diviso per il numero delle quote in circolazione alla medesima data.

Nel caso dei fondi comuni suddivisi in comparti, il valore unitario di ogni singola quota di partecipazione viene determinato con riferimento a ciascun comparto dividendo il valore complessivo netto del comparto, riferito al giorno di valutazione del patrimonio, per il numero delle quote di partecipazione allo specifico comparto in circolazione alla medesima data.