

**Regolamento del fondo comune di investimento alternativo (FIA) immobiliare Italiano non riservato di tipo chiuso - quotato**

**Risparmio Immobiliare Uno Energia – Fondo Comune di Investimento alternativo (FIA)  
Immobiliare Italiano non riservato di tipo Chiuso - quotato  
gestito da**

**CASTELLO  
*Società di Gestione del Risparmio S.p.A.***

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) IMMOBILIARE ITALIANO NON  
RISERVATO CHIUSO QUOTATO  
“RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA”**

**Testo approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 0353772/11 del 22 aprile 2011 e da ultimo approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 684436/18 del 6 giugno 2018 ed efficace a partire dall'11 giugno 2018.**

## INDICE

### A) Scheda Identificativa

- Articolo 1. Denominazione e tipologia del Fondo
- Articolo 2. Durata del Fondo
- Articolo 3. Società di Gestione del Risparmio
- Articolo 4. Depositario
- Articolo 5. Periodicità del calcolo del valore della Quota e modalità di comunicazione
- Articolo 6. Quotazione
- Articolo 7. Esercizio del Fondo

### B) Caratteristiche del prodotto

- Articolo 8. Obiettivo, oggetto e profilo del rischio del Fondo
- Articolo 9. Politiche di investimento
- Articolo 10. Valore del Fondo
- Articolo 11. Proventi, risultati della gestione e modalità di ripartizione
- Articolo 12. Regime delle spese

### C) Modalità di funzionamento

- Articolo 13. Gestione del Fondo
- Articolo 14. Comitato Tecnico Consultivo
- Articolo 15. Assemblea dei Partecipanti
- Articolo 16. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo
- Articolo 17. Esperti Indipendenti
- Articolo 18. Depositario
- Articolo 19. Partecipazione al Fondo
- Articolo 20. Rimborsi parziali pro-quota
- Articolo 21. Valore nominale delle Quote e dematerializzazione
- Articolo 22. Modifiche del Regolamento
- Articolo 23. Liquidazione del Fondo
- Articolo 24. Estensione del periodo di liquidazione
- Articolo 25. Scritture contabili
- Articolo 26. Documenti a disposizione dei Partecipanti
- Articolo 27. Informativa su fatti rilevanti
- Articolo 28. Revisione legale e controllo
- Articolo 29. Legge applicabile e foro competente

**PARTE A)**  
**SCHEDA IDENTIFICATIVA**

**1. Denominazione e tipologia del Fondo**

Il fondo denominato “Risparmio Immobiliare Uno Energia – Fondo Comune di Investimento alternativo (FIA) Immobiliare Italiano non riservato di tipo Chiuso” (di seguito, il “Fondo”) è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, rientrante nella categoria dei FIA (fondi di investimento alternativi) italiani non riservati, ed istituito, ai sensi dell'articolo 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30, (di seguito, il “Decreto 30”) che ha abrogato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 maggio 1999, n. 228.

La partecipazione al Fondo è consentita sia al pubblico indistinto sia ad investitori professionali come di seguito definiti.

Il Fondo prevede l'emissione di due classi di quote di partecipazione al Fondo (rispettivamente le Quote di “Classe A” e le Quote di “Classe B” e congiuntamente le “Quote”) che attribuiscono ai possessori delle stesse i diritti indicati nel presente Regolamento e nello specifico quelli previsti al successivo articolo 23.

Le quote di Classe A sono destinate al pubblico indistinto. Il valore nominale di ciascuna quota di Classe A è pari a Euro 10.000.

Sino al 2 aprile 2015 le quote di Classe B sono riservate esclusivamente a investitori qualificati quali definiti ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera h), dell'abrogato Decreto del Ministero dell'Economia e della Finanza del 24 maggio 1999, n. 228 e successive modifiche e integrazioni. A decorrere dal 3 aprile 2015 le quote di Classe B sono riservate esclusivamente a investitori professionali di cui all'articolo 6 commi 2-quinquies e 2-sexies del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il “Testo Unico della Finanza” o “TUF”), i quali devono dichiarare e provare, secondo quanto richiesto dalla Società di Gestione nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente, di appartenere a tali categorie (di seguito, gli “Investitori Professionali”). Le Quote di Classe B non potranno, pertanto, essere cedute se non a soggetti che abbiano rilasciato attestazione di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, commi 2-quinquies e 2-sexies del TUF.

Il valore nominale di ciascuna quota di Classe B è pari ad Euro 100.000, fermo restando quanto previsto dall'articolo 21.

Al momento della sottoscrizione delle Quote di Classe B il partecipante si impegna a mantenere in proprietà per l'intero periodo di durata del Fondo un ammontare pari al

50% delle Quote del Fondo sottoscritte (di seguito, per brevità, "Quote in Lock-up"). Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo il partecipante delle Quote di Classe B decida di liquidare tutte o parte delle Quote in Lock-up potrà cederle ad altro "Investitore Professionale" a condizione che tale operazione sia preventivamente avallata dalla "Società di Gestione" come infra definita. Non sono previste emissioni di quote successive alla prima.

## **2. Durata del Fondo**

La durata del Fondo è fissata in 12 (dodici) anni, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte di Banca d'Italia (la "Data di Approvazione"), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del dodicesimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata previste nel paragrafo 23 del presente Regolamento.

All'atto della liquidazione del Fondo, la SGR, nel rispetto della normativa vigente e come specificato nel paragrafo 24 del presente Regolamento, avrà la possibilità di deliberare una proroga del termine di durata di cui sopra, per un periodo massimo di tre anni (di seguito, il "Periodo di Grazia"), per il completamento, nel migliore interesse dei Partecipanti al Fondo, dello smobilizzo degli investimenti.

## **3. Società di Gestione del Risparmio del Fondo**

La società CASTELLO Società di gestione del risparmio S.p.A. (la "Società di Gestione" o la "SGR") autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 47 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio di cui all'articolo 35, primo comma, del D.Lgs. 58/98, con sede legale in Milano, via Puccini n. 3 - codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Milano n. 13456100158. Il sito internet della SGR è [www.castellosgr.com](http://www.castellosgr.com).

La precedente società di gestione del Fondo PENSPLAN INVEST SGR S.p.A. ha istituito il Fondo con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione del 29 settembre 2005 che ne ha contestualmente approvato il regolamento di gestione (di seguito, il "Regolamento"), successivamente modificato, nella presente versione, a seguito di delibera dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo del 26 marzo 2018 e successiva delibera del Consiglio di Amministrazione di PensPlan Invest SGR S.p.A. del 9 aprile 2018. A seguito delle delibere sopra indicate e della successiva autorizzazione n. 684436/18 del 06.06.2018 di Banca d'Italia, Castello Società di gestione del risparmio S.p.A. è subentrata nella gestione del Fondo.

La gestione del Fondo compete alla SGR che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari di volta in volta vigenti, delle disposizioni delle Autorità di Vigilanza competenti e del presente Regolamento.

#### **4. Depositario**

L'incarico di depositario del Fondo è conferito a Società Generale Securities Services S.p.A., con sede legale in Via Benigno Crespi, 19/A – 20159 Milano, e iscritta al n. 5622 dell'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia (di seguito, il "Depositario").

Presso la predetta sede del Depositario, nonché presso le filiali di questo site nei capoluoghi di regione, i partecipanti al Fondo (di seguito, i "Partecipanti") possono prendere visione della relazione annuale, della relazione semestrale e del rendiconto finale di liquidazione.

#### **5. Periodicità di calcolo del valore unitario delle quote e modalità di comunicazione**

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività (di seguito, il "Valore Complessivo Netto"). La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.

La valutazione del valore complessivo netto del Fondo e del valore unitario delle Quote è effettuato, in conformità con i principi e con i criteri di cui alle istruzioni emanate tempo per tempo dalla Banca d'Italia, dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro: (i) 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio, in concomitanza con la redazione della relazione semestrale, (ii) 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in cui si procede alla distribuzione proventi, in concomitanza con la redazione della relazione annuale del Fondo, (iii) in occasione della redazione del prospetto di cui al par. 25.2, lett. d), ove predisposto dalla SGR nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

Il valore unitario delle Quote è pubblicato su base semestrale sul sito Internet della SGR [www.castellosgr.com](http://www.castellosgr.com). Al verificarsi di eventi eccezionali e non prevedibili tali da non permettere la regolare determinazione o la comunicazione del valore unitario delle Quote, la SGR potrà temporaneamente sospendere la comunicazione dello stesso, previa comunicazione alla Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità sopra indicate, ai Partecipanti. La SGR provvederà a comunicare ai Partecipanti il valore unitario delle Quote non appena possibile, con le modalità di cui al presente articolo.

#### **6. Quotazione**

La Società di Gestione, nei termini di legge, richiederà l'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo della Classe A in Mercati Regolamentati italiani. La Società di Gestione entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione che dispone relativamente all'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo informa la Banca

d'Italia dell'esito della richiesta.

## **7. Esercizio del Fondo**

L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio del Fondo ha inizio alla data di chiusura delle sottoscrizioni e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

## **PARTE B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO**

### **8. Obiettivo, oggetto e profilo del rischio del Fondo**

#### *8.1 – Obiettivo e oggetto del Fondo*

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, in diritti reali di godimento sugli stessi e in partecipazioni in società immobiliari e la gestione professionale dello stesso, al fine prevalente di distribuire periodicamente il risultato netto della gestione generato dalla redditività degli investimenti salvaguardando nel tempo il valore del patrimonio del Fondo.

In fase iniziale ovvero entro i primi 24 mesi dell'inizio dell'attività il Fondo investirà in immobili con destinazione ufficio-direzionali affittati, con contratti a lungo termine, prevalentemente a società appartenenti al Gruppo ENEL e ubicati nelle seguenti città:

- Milano e provincia
- Roma e provincia
- Livorno
- Ancona

L'obiettivo è perseguito attraverso una gestione del portafoglio coerente, sotto un profilo temporale, con le caratteristiche degli investimenti adottando le seguenti strategie immobiliari:

- acquisizione di immobili con destinazione ufficio/direzionale e/o di partecipazioni in società che anche indirettamente posseggano e gestiscano immobili con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato;
- acquisizione di immobili e/o di partecipazioni in società che anche indirettamente posseggano e gestiscano immobili di buon livello qualitativo e suscettibili di valorizzazione commerciale.

Gli investimenti in immobili, diritti reali di godimento e in società immobiliari hanno connotazioni di medio/lungo termine salvo quanto previsto al successivo articolo 9.

Il Patrimonio del Fondo è investito in misura non inferiore al 70% (settanta per cento) del totale delle sue attività in beni immobili e/o diritti reali immobiliari di cui al successivo articolo 9 e/o in partecipazioni in società immobiliari di cui al successivo articolo 9, per tutta la sua durata, tranne che per i brevi periodi intercorrenti tra le operazioni di disinvestimento e di successivo reinvestimento.

Nell'attuazione delle politiche di investimento la Società di Gestione si attiene ai limiti ed alle previsioni di cui alla normativa di riferimento di tempo in tempo vigente, trovando applicazione le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio relative ai fondi chiusi italiani immobiliari (non riservati) stabilite tempo per tempo dalla Banca d'Italia.

#### *8.1 – Profilo di rischio del Fondo*

Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando una metodologia di valutazione che considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi dei fattori di rischio di seguito descritti:

#### *i) Rischio di mercato*

Consiste nel rischio che il valore unitario della Quota del Fondo subisca una diminuzione in seguito alle oscillazioni del valore degli attivi nei quali sono investite le disponibilità del Fondo.

Il mercato immobiliare è il principale mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. Il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Inoltre, essendo il mercato immobiliare italiano, come ogni altro mercato immobiliare, caratterizzato da andamenti ciclici delle fasi di crescita e di decrescita, non vi è alcuna garanzia circa la stabilità dei rendimenti offerti nel corso della durata del Fondo. Ciò potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

#### *ii) Rischio valutazione*

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR si avvale di Esperti Indipendenti (come definiti al successivo articolo 17) per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari in occasione delle operazioni di investimento e disinvestimento, che rimangono tuttavia soggette a procedure negoziali riguardanti in particolare la formazione del prezzo. Tali procedure possono comunque comportare differenze tra il prezzo negoziato ed il valore indicato dagli Esperti Indipendenti. Si deve inoltre considerare che l'effettiva esecuzione delle operazioni può avvenire in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali propedeutici alla realizzazione dell'operazione.

#### *iii) Rischio di liquidità*

Consiste nel rischio che il Fondo non sia in grado di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri creditori e dei Partecipanti, alle scadenze previste, a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività, della insufficiente presenza nel patrimonio del Fondo di attività prontamente liquidabili.

Lo smobilizzo dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari presenta rischi intrinsecamente legati alla natura dei beni e richiede, perciò, tempi medio-lunghi. Lo smobilizzo di immobili caratterizzati da una particolare destinazione d'uso può, poi, incontrare difficoltà in relazione al reperimento di una controparte acquirente. Dette difficoltà possono riflettersi sul valore di smobilizzo e, di conseguenza, sul valore delle quote, nonché comportare ritardi nei tempi di liquidazione del Fondo e di rimborso delle Quote ai Partecipanti.

#### *iv) Rischio di concentrazione*

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La concentrazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il Valore Complessivo Netto del Fondo ed il rendimento del Fondo.

#### *v) Rischio di credito*

Rappresenta il rischio che la controparte di una delle transazioni risulti inadempiente prima del regolamento definitivo dei flussi finanziari della transazione stessa.

La performance degli attivi in cui investe il Fondo può essere condizionata dal mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni assunte dalle proprie controparti come, a titolo esemplificativo, acquirenti, conduttori, imprese appaltatrici.

*vi) Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria*

La SGR si avvale della leva finanziaria nella gestione del Fondo. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento. Al contrario, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse. Una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

*vii) Rischio urbanistico ed ambientale*

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

*viii) Altri rischi*

Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori fattori di rischio che possono determinare una diminuzione del Valore Unitario della Quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, mancato ottenimenti delle autorizzazioni necessarie, ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, eventi naturali e/o accidentali.

Ulteriori fattori di rischio derivano, inoltre, dall'orizzonte temporale a medio-lungo termine che caratterizza gli investimenti immobiliari del Fondo. In tale ottica, rilevano: (i) la possibilità di ottenere il rimborso delle Quote solo al momento della liquidazione del Fondo; (ii) l'eventuale variazione dei fattori economico-finanziari presi a riferimento rispetto al momento della sottoscrizione delle Quote.

Il risultato della valutazione condotta secondo la metodologia adottata dalla SGR esprime un alto livello di rischiosità dell'investimento nel Fondo.

La SGR non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo né la restituzione del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare significativamente di anno in anno. In particolare, il rendimento del Fondo può differire significativamente rispetto al rendimento delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo.

L'investitore deve considerare i fattori di rischio descritti nel Regolamento e ogni altra informazione ivi contenuta prima di stabilire se l'investimento nel Fondo sia appropriato rispetto al proprio profilo di rischio e ai propri obiettivi d'investimento. In relazione alle caratteristiche del Fondo, la SGR reputa che l'investimento nel Fondo sia adatto per investitori esperti con un orizzonte temporale di investimento di lungo termine, per i quali la partecipazione al Fondo non rappresenti l'unica forma d'investimento di natura finanziaria e che siano in grado di comprendere appieno le caratteristiche del Fondo, le strategie d'investimento adottate dalla Società di Gestione e i rischi ad esse connessi.



## **9. Politiche di investimento**

### *9.1 – Caratteristiche degli immobili, stile di gestione e tecniche di investimento*

Il Patrimonio del Fondo, nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari ed in conformità con i termini e le condizioni di cui al presente Regolamento, potrà essere investito in beni immobili (ovvero in porzioni di essi) situati prevalentemente in Italia e che abbiano una destinazione ufficio-direzionali concessi in locazione con contratti a lungo termine (di seguito, gli "Immobili"). A completamento di quanto descritto nel precedente articolo, si precisa che la composizione del portafoglio immobiliare del Fondo comprenderà prevalentemente investimenti in immobili destinati alla messa a reddito e potrà anche essere rappresentato, in misura residuale e comunque nel rispetto di quanto previsto nel successivo punto 9.2 da partecipazioni in società immobiliari.

Con investimento in immobili destinati alla messa a reddito si intende l'acquisto ed il mantenimento in portafoglio di immobili per periodi di tempo superiori ai 24 mesi; si tratta principalmente di immobili già locati o in procinto di essere locati. Il profilo di rendimento è determinato prevalentemente dal canone di locazione oltre che dall'eventuale plusvalenza di realizzo.

In tale contesto si precisa che verranno privilegiati i seguenti criteri nelle politiche di investimento:

- frazionamento del rischio di investimento, in termini di: (i) dimensione contenuta del singolo cespite acquisito; (ii) diversificazione territoriale; (iii) redditività coerente con i parametri di mercato; (iv) elevata negoziabilità, sia per caratteristiche intrinseche dell'immobile che per localizzazione; (v) utilizzo della leva finanziaria compatibile con il positivo andamento delle quotazioni di mercato degli immobili;
- verranno favorite le operazioni a reddito rispetto alle operazioni di trading o di sviluppo immobiliare, che per loro natura comportano un maggior grado di rischio;
- orientamento del livello di rischio globale degli immobili in portafoglio su livelli medio- bassi, in modo da privilegiare la politica di redditività costante del portafoglio immobili e la stabilizzazione del conseguente flusso dei redditi per il Fondo e dunque per i sottoscrittori.

Gli immobili oggetto di investimento da parte del Fondo saranno selezionati sulla base delle seguenti caratteristiche qualitative :

- destinazione d'uso: il Fondo investirà prevalentemente in immobili destinati ad uso, uffici, direzionale e commerciale; gli investimenti nel settore alberghiero, turistico, industriale e residenziale potranno essere effettuati nella misura massima del 40% del patrimonio del Fondo;
- dimensioni massime: nessuna singola operazione di investimento sarà superiore ad 1/3 del patrimonio del Fondo;
- tipologia conduttori: in relazione alla tipologia degli immobili, saranno privilegiati conduttori giudicati di buona solvibilità e con prospettive stabili di impiego degli immobili concessi in locazione;
- tasso di occupazione: la politica di investimento del Fondo privilegerà l'obiettivo di massimizzare il tasso di occupazione e locazione degli immobili, sin dall'avvio dell'investimento; saranno privilegiate le operazioni in cui il contratto di locazione sia attivato o già presente al momento dell'investimento da parte del Fondo;
- fonti di reddito: le fonti di reddito saranno rappresentate prevalentemente dai canoni di locazione, ottimizzando i costi gestionali e di manutenzione; con l'approssimarsi della scadenza del Fondo - ed anche prima in occasione di particolari opportunità di realizzo plusvalenza – verrà perseguita la miglior politica di realizzo degli investimenti e di massime plusvalenze.

### *9.2 – Partecipazioni in società immobiliari*

1. Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni, di maggioranza o di minoranza, in società immobiliari, quotate o non quotate, anche aventi sede legale all'estero purché nell'ambito di

Stati Membri dell'Unione Europea e/o in Svizzera, a condizione che il patrimonio di tali società sia costituito prevalentemente da immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle indicate nel precedente paragrafo 9.1.

2. Le partecipazioni di minoranza in società immobiliari non possono rappresentare più del 10% (dieci per cento) del totale delle attività del Fondo.
3. Il Patrimonio del Fondo può essere investito anche in partecipazioni in società immobiliari che prevedono nell'oggetto sociale attività di costruzione e/o di sviluppo, a condizione che tali partecipazioni non rappresentino più del 10% (dieci per cento) del totale delle attività del Fondo.

### *9.3 – Strumenti finanziari*

Nei limiti di cui all'art.8, il Fondo può investire in strumenti finanziari anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, il patrimonio del Fondo può essere investito anche in strumenti finanziari di natura immobiliare (tra i quali, ad es. quote di OICR di natura immobiliare), quotati o non quotati, che, in ogni caso devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti alla concentrazione dei rischi ivi previsti.

Il Fondo non può investire in altri OICR (ovvero fondi comuni di investimento) promossi o gestiti dalla Società di Gestione, mentre si riserva la facoltà di investire in altri OICR promossi o gestiti da altre società del gruppo (OICR collegati) nel rispetto dei limiti alla concentrazione dei rischi previsti dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore. In tal caso, sul Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti degli OICR acquisiti e dal compenso riconosciuto alla Società di Gestione del Fondo è dedotta la remunerazione complessiva che percepisce il gestore degli OICR collegati.

Il patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti ai sensi del precedente paragrafo, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti alla concentrazione dei rischi previsti dalla normativa di tempo in tempo vigente.

Per la gestione di tali strumenti finanziari la Società di Gestione si avvarrà di soggetti esterni, anche appartenenti allo stesso gruppo di appartenenza della Società di Gestione, autorizzati alla gestione su base individuale e/o collettiva del risparmio.

### *9.4 – Gestione della liquidità del Fondo*

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria e di gestione del patrimonio immobiliare. Tale liquidità può essere investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità. Per la gestione di tali strumenti finanziari la Società di Gestione si avvarrà di soggetti esterni, anche appartenenti allo stesso gruppo di appartenenza della Società di Gestione, autorizzati alla gestione su base individuale e/o collettiva del risparmio.

### *9.5 – Indebitamento e concessione di finanziamenti*

1. Nella gestione del Fondo e al fine del raggiungimento dei relativi obiettivi, la SGR può contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito), garantiti o non garantiti, nei limiti e secondo le modalità previste dalle applicabili disposizioni di legge e dei relativi regolamenti di attuazione di tempo in tempo vigenti. La SGR si avvale della disposizione transitoria di cui al Titolo X, Capitolo II del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio*"), ai sensi della quale "*agli investimenti dei FIA non riservati a investitori professionali effettuati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad applicarsi i limiti prudenziali previsti dalla disciplina previgente*". Pertanto, la SGR può contrarre finanziamenti per conto del Fondo fino al 60% (sessanta per cento) del valore degli

- immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% (venti per cento) del valore delle altre attività eventualmente presenti nel proprio Patrimonio.
2. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.
  3. La SGR comunicherà ai Partecipanti, nell'ambito delle relazioni annuali e semestrali del Fondo di cui al successivo paragrafo 25, il livello di leva complessivo del Fondo calcolato sia secondo il metodo lordo sia secondo il metodo degli impegni, ai sensi delle disposizioni di cui al Capo II, Sezione 2, del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013.
  4. Il Fondo potrà inoltre effettuare operazioni finanziarie di carattere accessorio e strumentale a quelle di investimento ordinariamente svolte (come, a titolo esemplificativo, partecipare ad operazioni di finanziamento assimilabili ad investimenti di tipo partecipativo, ad operazioni di finanziamento convertibile o concedere finanziamenti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni) ed esclusivamente in favore di società immobiliari di cui al precedente 9.3 i cui strumenti finanziari siano oggetto di investimento da parte del Fondo. L'ammontare complessivo di tali operazioni non potrà comunque eccedere, per tutta la durata del Fondo, il 20 % (venti per cento) del totale del Valore Complessivo Netto (come definito nel precedente articolo 5).

#### *9.6 – Superamento transitorio dei limiti di investimento*

Il Patrimonio del Fondo è investito secondo i limiti e alle condizioni previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile. Fermo restando quanto previsto nel paragrafo 9.5 che precede, qualora i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 9.1, 9.2, 9.3 e 9.4 e di indebitamento di cui al precedente paragrafo 9.5, unitamente a quelli previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari in materia di contenimento e frazionamento del rischio, fossero superati a causa di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo ovvero di altri fatti non dipendenti dalla SGR, questa provvederà a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti nel più breve tempo possibile, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

#### *9.7 – Operazioni con parti correlate e gestione dei conflitti di interessi*

1. Il Fondo, con esclusione dell'apporto iniziale, può effettuare operazioni che configurino una situazione di conflitto di interessi, anche rispetto agli altri fondi eventualmente istituiti e/o gestiti dalla Società di Gestione, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci e/o con amministratori della Società di Gestione, dalla prestazione congiunta di più servizi o da rapporti d'affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza (di seguito, per brevità, le "operazioni in conflitto d'interessi"). Tali operazioni saranno effettuate, in via generale, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa di tempo in tempo vigente e, in particolare, saranno eseguite subordinatamente alle seguenti cautele generali:
  - a) il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento non può superare il 10 per cento del valore del Fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della Società di Gestione non può superare il 40 per cento del valore del Fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 60 per cento del valore del Fondo;
  - b) dopo l'emissione delle Quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della Società di Gestione e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 10 per cento del valore complessivo del Fondo su base annua;
  - c) i beni acquistati o venduti dal Fondo devono costituire oggetto di relazione di stima elaborata da esperti indipendenti di cui all'art. 17 del presente regolamento;

- d) la delibera dell'organo amministrativo della SGR deve illustrare l'interesse del Fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e va assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.
2. Nell'ambito delle operazioni di cui al precedente comma 1 la Società di Gestione rispetterà le seguenti specifiche disposizioni:
- il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione deve richiedere il parere preventivo del Comitato Tecnico Consultivo, in merito a qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in relazione alla quale possa ravvisarsi una situazione di conflitto d'interessi anche potenziale, tra il Fondo e la Società di Gestione e/o sui soci e/o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti. Nel proprio parere il Comitato Tecnico Consultivo dovrà altresì indicare le modalità con le quali gestire la situazione sulla base di quanto previsto dal regolamento del Fondo e/o dalla normativa di tempo in tempo vigente (divieto dell'operazione, richiesta di parere della maggioranza degli amministratori indipendenti, acquisizione relazione esperti indipendenti);
  - la delibera con la quale il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione assume decisioni in ordine ad operazioni in conflitto di interessi ai sensi del precedente alinea dovrà dare atto dall'avvenuta acquisizione e disamina del parere del Comitato Tecnico Consultivo ed essere approvata con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori indipendenti della Società di Gestione;
  - la Società di Gestione dovrà mettere a disposizione dei partecipanti al Fondo, secondo le modalità descritte nel successivo articolo 27, informazioni sulle operazioni in conflitto d'interessi poste in essere.
3. La SGR ha adottato procedure interne idonee a salvaguardare gli interessi del Fondo e dei Partecipanti, in modo tale da minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, anche potenziale, che possano emergere da rapporti infragruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza, nonché tra il Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR. In particolare, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la SGR abbia un interesse in conflitto solo dopo aver esaminato il parere del Comitato Tecnico Consultivo di cui al successivo paragrafo 15 e previa approvazione della maggioranza degli amministratori indipendenti presenti nel Consiglio di Amministrazione della SGR.

## **10. Valore del Fondo**

L'ammontare del Fondo è fissato in Euro 50.000.000,00 di cui Euro 30.000.000,00 rappresentato da Quote di Classe A ed Euro 20.000.000,00 rappresentato da Quote di Classe B. La proporzione tra Quote di Classe A e Quote di Classe B verrà tenuta ferma dalla Società di Gestione anche nel caso in cui la raccolta risulti di ammontare minore o superiore di tale importo. Decorso il termine per la sottoscrizione delle Quote previsto al successivo articolo 19, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare compreso tra Euro 40.000.000,00 ed Euro 50.000.000,00, la Società di Gestione potrà decidere di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi secondo le modalità indicate successivamente.

Qualora la Società di Gestione non deliberi il ridimensionamento del Fondo ovvero nel caso in cui, decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore a Euro 40.000.000,00, la Società di Gestione non procederà al richiamo degli impegni, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. entro 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni. Le relative autorizzazioni all'addebito in conto sono

conseguentemente considerate decadute e le somme già versate, con i relativi interessi, vengono restituite agli aventi diritto entro il sopraccitato termine.

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta, la Società di Gestione avrà la facoltà di deliberare, ove lo ritenga opportuno, l'aumento del Patrimonio del Fondo sino ad Euro 80.000.000,00, di cui Euro 48.000.000,00 rappresentato da Quote di Classe A ed Euro 32.000.000,00 rappresentato da Quote di Classe B, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi sul sito Internet della SGR, nonché nell'ambito della lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore di cui al successivo articolo 19. In caso contrario, verranno seguiti i seguenti criteri di riparto:

- (i) qualora il numero delle Quote richieste sia superiore a quello delle Quote offerte:
  - a. si procederà preliminarmente all'assegnazione di una quota per ogni domanda;
  - b. le Quote residue verranno assegnate in proporzione al numero di Quote richieste da ogni sottoscrittore;
  - c. le eventuali rimanenze verranno assegnate ai sottoscrittori in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della Società di Gestione;
- (ii) qualora il numero di domande di sottoscrizione sia superiore al numero di Quote offerte, si procederà all'assegnazione di una quota per ogni domanda, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della Società di Gestione.

Ai fini di cui sopra, sarà cura del ricevente indicare, in ciascuna richiesta di sottoscrizione, oltre alla data, l'orario esatto di ricezione.

Le operazioni di riparto devono concludersi entro 30 (trenta) giorni dalla dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

## **11. Proventi della gestione del Fondo e modalità di ripartizione**

### *11.1– Definizione dei proventi della gestione del Fondo*

Sono considerati proventi della gestione del Fondo il risultato di gestione, generato annualmente, al netto delle plusvalenze e delle minusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento (di seguito, le "Plusvalenze e le Minusvalenze Non Realizzate"), e comprensivi delle plusvalenze e delle minusvalenze non realizzate nei periodi precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel periodo di riferimento, rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo, risultanti dalla relazione annuale del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto dall'articolo 25 del presente Regolamento.

### *11.2– Distribuzione dei proventi*

Sino a concorrenza del 3% (tre per cento) del valore delle Quote sottoscritte, i proventi dovranno essere integralmente distribuiti annualmente. L'eventuale parte residuale dei proventi verrà distribuita in misura pari al 90 per cento fatta salva diversa delibera dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo articolo 15. Gli eventuali proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

### *11.3– Aventi diritto ai proventi della gestione*

Hanno diritto a percepire, proporzionalmente al valore delle Quote sottoscritte, gli eventuali proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultano titolari delle Quote al momento della eventuale distribuzione. La distribuzione dei proventi verrà effettuata agli aventi diritto secondo quanto prescritto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari in misura proporzionale alle Quote possedute.

### *11.4 – Procedura e tempi per il pagamento dei proventi della gestione del Fondo*

La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i 30 (trenta) giorni

successivi dalla delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in merito. Sono fatte salve eventuali disposizioni di Borsa Italiana di tempo in tempo applicabili.

#### *11.5 – Forme di pubblicità*

La SGR dovrà informare i Partecipanti dell'intervenuta adozione della delibera di cui al precedente paragrafo 11.4, nonché dei termini previsti per il pagamento dei proventi in distribuzione tramite pubblicazione di un avviso sul sito Internet della SGR, in coincidenza con la messa a disposizione della relazione annuale del Fondo ai sensi dell'art. 26 del presente Regolamento.

#### *11.6 – Proventi non riscossi e prescrizione*

I proventi di gestione del Fondo distribuiti e non riscossi entro 10 (dieci) giorni dalla data della loro distribuzione, sono depositate a cura del Depositario in un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo presso il Depositario stesso, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi. I diritti di riscossione dei proventi di gestione del Fondo di cui al presente comma si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento dei proventi, in favore:

- (a) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi dell'articolo 23 del presente Regolamento; ovvero
- (b) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi dell'articolo 23 del presente Regolamento.

## **12. Regime delle spese**

Gli oneri, le spese ed i costi connessi all'attività del Fondo sono ripartiti come segue.

### *12.1– Spese e oneri a carico del Fondo*

I costi e le spese a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi.

#### *12.1.1 - Compenso della SGR*

Il compenso annuo spettante alla Società di Gestione è pari allo 0,70% (zero virgola settanta per cento) del valore totale delle Attività del Fondo quale risulta dalla relazione annuale, computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione (da intendersi quale costo storico di detti beni). L'importo del compenso spettante alla Società di Gestione, come sopra determinato, è comprensivo anche del costo sostenuto dalla Società di Gestione stessa per il calcolo del valore della quota, individuato nella misura dello 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) del totale delle Attività del Fondo, come sopra determinato.

In sede di prima applicazione e fino alla redazione della prima relazione annuale, il compenso spettante alla Società di Gestione verrà calcolato sul Patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società di Gestione trimestralmente e anticipatamente nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre. Entro 15 giorni dalla chiusura del periodo di richiamo degli impegni si riconosce alla Società di Gestione il compenso dovuto *pro-rata temporis* fino alla fine del primo trimestre.

#### *12.1.2 - Compenso annuo spettante al Depositario*

Il compenso da riconoscere al Depositario è pari allo 0,05 % (zero virgola zero cinque per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo, computato senza tenere conto delle Plusvalenze non

realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione, con un minimo annuale di Euro 10.000,00 (diecimila) oltre alle imposte eventualmente dovute ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti. In sede di prima applicazione e fino alla redazione della prima relazione annuale, il compenso spettante al Depositario verrà calcolato sul valore delle quote inizialmente sottoscritte e liberate. È inoltre dovuto al Depositario un compenso di safekeeping, sostitutivo delle commissioni di custodia ed amministrazione titoli di Euro 1.000,00 (mille) oltre alle imposte eventualmente dovute ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

Il compenso viene corrisposto posticipatamente, con cadenza trimestrale l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante.

#### *12.1.3 - Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti*

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dell'impegno e della professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico durante le fasi sia di analisi e definizione dell'investimento sia di gestione.

Il compenso viene corrisposto ad un mese dalla data di consegna delle relazioni peritali e di emissione della relativa fattura.

#### *12.1.4 - Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo*

Sono in particolare a carico del Fondo gli oneri inerenti all'acquisizione, per quanto non di competenza del venditore, ed alla dismissione, per quanto non di competenza dell'acquirente, delle attività detenute dal Fondo, e precisamente: le spese connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, i costi relativi alle trattative preliminari per le operazioni di acquisizione e/o dismissione delle attività del Fondo, le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, i costi inerenti alla compravendita di titoli/immobili, le spese tecniche, peritali, notarili, legali, le spese per valutazioni, verifiche, attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisizione o alla vendita degli immobili e delle partecipazioni detenute.

Restano a carico della Società di Gestione le spese sostenute per le operazioni di acquisto e/o vendita delle attività del Fondo non concluse.

#### *12.1.5 – Spese di amministrazione, manutenzione e/o valorizzazione degli immobili del Fondo*

Sono a carico del Fondo le spese inerenti l'amministrazione degli immobili del Fondo ivi compresi i compensi a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tali attività.

Analogamente tutti gli oneri accessori e le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione degli immobili del Fondo sono a carico del Fondo, in quanto ne rappresentano una forma di investimento, e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La congruità di tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o ente specializzato nei controlli dei costi nell'edilizia.

#### *12.1.6 – Compenso e spese del Comitato Tecnico Consultivo*

Sono a carico del Fondo le spese (inclusive dei rispettivi compensi) inerenti alla costituzione e regolare funzionamento del Comitato Tecnico Consultivo (inclusive delle spese di viaggio sostenute dai membri esterni del Comitato Tecnico Consultivo per partecipare alle riunioni del Comitato stesso).

In mancanza di una espressa determinazione assembleare, il compenso annuale da riconoscersi ai membri esterni del Comitato Tecnico Consultivo sarà determinato, in misura complessivamente non superiore a Euro 5.000,00, dal Consiglio di Amministrazione della SGR. I membri interni del

Comitato Consultivo non percepiscono compensi per l'attività svolta nell'ambito del Comitato Tecnico Consultivo

Ai singoli componenti esterni del Comitato Tecnico Consultivo spetterà un "gettone di presenza" per ogni riunione di Euro 500,00. L'importo massimo da pagare annualmente ad ogni singolo membro del Comitato Tecnico Consultivo viene fissato in Euro 1.000,00, oltre le spese di viaggio).

#### *12.1.7 – Compenso e spese dell'Assemblea dei Partecipanti e del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

Sono a carico del Fondo le spese (inclusive dei rispettivi compensi) inerenti alla costituzione e regolare funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti (ivi incluse le spese relative alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti), nonché le spese (inclusive dei compensi) del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti.

#### *12.1.8 – Premi Assicurativi*

Sono a carico del Fondo i premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali di godimento sugli stessi, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti le attività del Fondo.

#### *12.1.9 – Spese di pubblicazione*

Sono a carico del Fondo tutte le spese connesse alla pubblicazione prevista dalla normativa vigente ed i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, a condizione che tali oneri non attengano a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al collocamento delle quote.

#### *12.1.10 - Altre spese*

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione della relazione annuale del Fondo e del rendiconto finale di liquidazione, gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le spese agli stessi connessi (ivi incluse le spese di istruttoria e per le consulenze professionali prestate a favore del Fondo), le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo (ivi incluse le somme eventualmente pagate relative a sentenze o accordi stragiudiziali, nonché le spese relative a procedimenti di recupero crediti nei confronti di terzi, nonché quelle relative a consulenze legali o specialistiche funzionali all'attività ordinaria del Fondo ovvero alla concessione di prestiti nei limiti previsti dal presente Regolamento), gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla CONSOB per il Fondo nonché ogni altro onere o contributo che la SGR è tenuta, di tempo in tempo, a riconoscere alla Borsa Italiana S.p.A. o ad altra società di gestione del mercato o autorità in ragione della negoziazione delle quote del Fondo su un mercato regolamentato, nonché gli oneri connessi con l'ammissione alla quotazione di cui all'art. 6.

#### *12.2– Spese e oneri a carico dei Partecipanti al Fondo*

Sono a carico dei singoli partecipanti al Fondo:

- a) commissioni di sottoscrizione fino al 2,5%.
- b) diritti fissi: i diritti fissi di partecipazione al Fondo ammontano a 5 Euro.

##### *12.2.1 - Imposte di bollo e spese di spedizione*

Sono a carico dei Partecipanti le imposte di bollo, le eventuali spese postali e gli altri oneri di spedizione per la corrispondenza, secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

##### *12.2.2 - Imposte e oneri inerenti alla sottoscrizione di Quote*

Sono a carico dei Partecipanti le imposte, tasse e gli oneri che dovessero derivare dalla sottoscrizione, nonché dall'acquisto e detenzione delle Quote.



### 12.2.3 - Oneri e spese relativi ai mezzi di pagamento

Sono a carico dei Partecipanti gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi.

### 12.3– Spese e oneri a carico della SGR

Sono a carico della Società di Gestione tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote. Sono a carico della Società di Gestione anche tutte quelle spese non specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli partecipanti tra le quali quelle connesse alla eventuale quotazione delle quote del Fondo.

## **PARTE C)** **MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO**

### **13. Gestione del Fondo**

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR (di seguito anche il "Consiglio") è l'organo responsabile della gestione del Fondo e dei relativi rischi per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui al precedente articolo 8 nell'esclusivo interesse dei Partecipanti e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, nonché del presente Regolamento. Le delibere del Consiglio di Amministrazione che coinvolgano situazioni di conflitto di interesse dovranno essere adottate, sentito il parere del Comitato Tecnico Consultivo di cui al successivo articolo, con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori indipendenti in carica. Ferma restando la competenza esclusiva del Consiglio nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati tecnici interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa SGR, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate.
2. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 50 e seguenti del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio (adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con Provvedimento del 29 ottobre 2007, come modificato da ultimo dall'atto modificativo congiunto della Banca d'Italia e della Consob del 19 gennaio 2015), la SGR può conferire deleghe a soggetti esterni alla SGR stessa. Fermi restando i limiti all'investimento di cui al precedente articolo 9, tali deleghe avranno ad oggetto, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore, la gestione e/o l'amministrazione dei beni che compongono il Patrimonio del Fondo, ivi inclusa l'attività di intermediazione relativa alla vendita e/o locazione degli Immobili, nonché della liquidità detenuta dal Fondo. Le commissioni e le spese relative all'esecuzione delle deleghe di cui al presente comma sono a carico del Fondo. Le deleghe di cui al presente comma:
  - (a) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità della SGR: il delegato per l'esecuzione delle operazioni potrà pertanto operare sulla base del preventivo assenso della SGR ovvero attenendosi alle istruzioni impartite dai competenti organi della stessa;
  - (b) hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
  - (c) prevedono, con riferimento all'incarico della gestione degli strumenti finanziari di cui sopra, un flusso periodico di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del Patrimonio gestito.

La Società ha la facoltà di stipulare accordi di esclusiva per lo svolgimento dell'attività di property e facility management del Patrimonio del Fondo anche con società che vendono beni al Fondo sia direttamente sia per il tramite di altre società controllate o collegate.

Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi aziendali esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati attraverso la Direzione Generale, la Direzione Investimenti e la Funzione di controllo interno, ove istituita.

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio ricevuto dalla Società di Gestione.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre avvalersi di consulenti tecnico/finanziari immobiliari anche esterni per ottimizzare le proprie strategie operative e per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettive circa i mercati immobiliari ove il Fondo investe. Può infine avvalersi di tecnici e di agenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

#### **14. Il Comitato Tecnico Consultivo**

##### *14.1– Costituzione e composizione del Comitato Tecnico Consultivo*

1. E' costituito un comitato denominato "Comitato Tecnico Consultivo" di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà avvalersi in relazione alla gestione del Fondo, con funzione esclusivamente consultiva e di controllo, che delibererà sulle materie e nei casi previsti dal presente Regolamento, nel rispetto dei limiti previsti nello stesso. La responsabilità per gli investimenti e i disinvestimenti e, più in generale, per la gestione del Fondo rimane in capo al Consiglio di Amministrazione della SGR.
2. Il Comitato Tecnico Consultivo è composto da:
  - Direttore Generale della Società di Gestione,
  - Responsabile dell'Area Immobiliare della Società di Gestione,
  - Due (2) Consulenti tecnici esterni di provata competenza in investimenti immobiliari
  - Due (2) rappresentanti dei sottoscrittori (di cui uno nominato dall'Assemblea dei Partecipanti in rappresentanza dei sottoscrittori delle Quote di Classe A ed uno nominato dall'Assemblea dei Partecipanti in rappresentanza dei sottoscrittori di Quote di Classe B).
3. I sottoscrittori di Quote di Classe B che abbiano effettuato - individualmente o collettivamente (ossia considerando in aggregato le sottoscrizioni individualmente effettuate) una sottoscrizione per controvalore pari ad almeno 13 (tredici) milioni di euro - avranno diritto di designare 1 (uno) ulteriore membro del Comitato Tecnico Consultivo, che sia in possesso di provata competenza in investimenti immobiliari, per ogni 13 (tredici) milioni di euro sottoscritti.

I membri del Comitato Tecnico Consultivo così designati sono definiti "membri aggiuntivi" del Comitato stesso.

Qualora i partecipanti, aventi diritto – singolarmente o collettivamente – ai sensi di quanto sopra, non procedano alla designazione di uno o più membri aggiuntivi, la composizione del Comitato Tecnico Consultivo rimane quella indicata al comma 2 del presente art. 14.1.

Ciascun membro aggiuntivo del Comitato Tecnico Consultivo può essere revocato in ogni momento, dai sottoscrittori di Quote di Classe B che risultino, singolarmente o collettivamente, titolari delle sottoscrizioni del Fondo per il valore delle quali hanno direttamente concorso alla nomina dello stesso. I partecipanti sono tenuti a revocare i membri aggiuntivi del Comitato Tecnico Consultivo dagli stessi nominati nel caso in cui cedano le quote del Fondo corrispondenti al controvalore della sottoscrizione in base al quale hanno direttamente concorso alla nomina degli stessi. I membri aggiuntivi del Comitato Tecnico Consultivo nominati collettivamente sono revocati dagli stessi partecipanti che li hanno nominati in caso di cessione della maggioranza delle Quote del Fondo che hanno concorso alla loro nomina.

In ogni altro caso di cessazione della carica di un membro aggiuntivo del Comitato Tecnico Consultivo, quest'ultimo è prontamente sostituito da un nuovo membro aggiuntivo nominato

dai partecipanti che risultino, singolarmente o collettivamente, titolari delle Quote del Fondo corrispondenti al controvalore delle sottoscrizioni per il quale hanno direttamente concorso alla nomina del membro aggiuntivo da sostituire. I nuovi membri aggiuntivi così nominati restano in carica fino alla scadenza naturale del periodo di carica del membro sostituito. Ai membri aggiuntivi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14.2 comma 3 del Regolamento.

Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca validamente ovvero non deliberi con le maggioranze previste dal successivo articolo 15 in ordine alla nomina dei membri del Comitato Tecnico Consultivo, risulteranno nominati i due soggetti indicati dalla Società di Gestione che li sceglierà tra i soggetti dotati di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo.

I membri esterni del Comitato Tecnico Consultivo restano in carica per la durata di tre anni e scadono alla data di approvazione della relazione annuale del Fondo relativa all'ultimo esercizio della loro carica. I membri esterni del Comitato Tecnico Consultivo sono rieleggibili. Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo ovvero relativamente agli stessi siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati, il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione provvede con propria deliberazione a sostituirli con il primo/i dei candidati non eletti dall'Assemblea dei Partecipanti ovvero con il successivo/i candidato/i indicato/i in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, a seconda dei casi. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato, l'intero Comitato Tecnico Consultivo decade automaticamente e il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina dei loro rappresentanti nell'ambito del nuovo Comitato Tecnico Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea convocata per la nomina del nuovo Comitato Tecnico Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo, i quali decadono alla data della stessa Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione può procedere alla revoca dei membri del Comitato Tecnico Consultivo solo per giusta causa ovvero allorché siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati.

Il Comitato Tecnico Consultivo elegge tra i suoi membri un Presidente e può eleggere uno o più Vicepresidenti che eserciteranno le funzioni e gli altri poteri loro attribuiti dal Comitato Tecnico Consultivo stesso.

#### *14.2– Riunioni del Comitato Consultivo e nomina del suo presidente*

Il Comitato Tecnico Consultivo si riunisce almeno 2 (due) volte l'anno e ogniqualvolta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il Presidente del Comitato Tecnico Consultivo lo giudichi necessario. Il Comitato si riunisce, altresì, di propria iniziativa, quando ne sia richiesta la convocazione da almeno 3 (tre) dei suoi membri, ovvero su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, o di almeno 3 (tre) membri dello stesso Consiglio.

Le riunioni del Comitato Tecnico Consultivo, convocato con le modalità determinate dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione all'atto della costituzione del Comitato stesso, potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che:

- tutti i partecipanti possano essere identificati;
- sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti;
- sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni del Comitato si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

Il rappresentante dei sottoscrittori di Quote di Classe B non ha diritto di voto relativamente alle deliberazioni aventi ad oggetto operazioni su beni del Fondo la cui provenienza sia direttamente o indirettamente collegabile ad uno qualsiasi dei sottoscrittori di Quote di Classe B. Tale circostanza sarà dichiarata dal rappresentante dei sottoscrittori di Quote di Classe B all'apertura della riunione del Comitato Tecnico Consultivo e verrà riportata nel verbale di riunione. Per la validità delle riunioni del Comitato Tecnico Consultivo è necessaria la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, di almeno 4 (quattro) dei componenti il Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e, nel caso di deliberazioni aventi ad oggetto operazioni in conflitto di interessi di cui al precedente articolo 9.8, con il voto favorevole dei due rappresentanti dei sottoscrittori. Le deliberazioni del Comitato Tecnico Consultivo dovranno essere assunte dal Comitato stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 5 (cinque) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione del Comitato. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte del Comitato Tecnico Consultivo, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Tecnico Consultivo si intende approvata dal Comitato stesso.

#### 14.3. – Competenze del Comitato Tecnico Consultivo

Il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:

- i. qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la Società di Gestione, suoi soci o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti (vd. precedente articolo 9.8);
- ii. proposte di investimento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 7.000.000,00 (sette milioni);
- iii. proposte di investimento delle disponibilità del Fondo in interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro di beni immobili a condizione che tali interventi di risanamento, ristrutturazione riconversione o restauro comportino una spesa a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 2.000.000,00 (due milioni);
- iv. proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi dei successivi articoli;
- v. proposte di modifica al presente Regolamento;
- vi. conferimento e/o rinnovo di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di *property management*, *project management*, *asset management* e di agenzia, nonché, più in generale, ogni contratto relativo al conferimento in *outsourcing* di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo.

Su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Tecnico Consultivo può altresì fornire il proprio parere al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione può, fatta salva l'ipotesi in cui il parere venga richiesto in relazione ad operazioni in conflitto d'interessi, in ogni caso discostarsi dal parere formulato dal Comitato Tecnico Consultivo, ma, in tale circostanza, è tenuto a comunicarne le ragioni al Comitato stesso e a darne conto in maniera circostanziata in apposita sezione della relazione semestrale del Fondo.

Entro trenta giorni dalla chiusura di ciascun semestre, il Comitato Tecnico Consultivo deve redigere una relazione nella quale sono descritte le attività svolte e indicati gli eventuali casi in cui il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione si è discostato dai pareri formulati dal Comitato Tecnico Consultivo. Tale relazione costituisce allegato alla relazione annuale del Fondo.

Un membro del Comitato Tecnico Consultivo, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare, in qualità di uditor, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione convocate per discutere su materie di interesse del Fondo. A tale fine il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione provvederà ad inviare copia dell'avviso di convocazione

al Presidente del Comitato Consultivo nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri consiglieri.

## **15. Assemblea dei Partecipanti**

### *15.1– Convocazione e diritto di intervento*

1. I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, la "Assemblea dei Partecipanti") per deliberare sulle materie indicate nel successivo paragrafo 15.4, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento e della normativa di volta in volta applicabile. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea di cui al successivo paragrafo 15.2, o, in sua assenza, dal presidente del Comitato Tecnico Consultivo. L'Assemblea dei Partecipanti deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR la prima volta, tempestivamente dopo la chiusura del collocamento, per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Tecnico Consultivo, nonché successivamente senza indugio quando debba deliberare sulle materie di propria competenza. Essa è convocata, altresì, alla scadenza del triennio di durata del Comitato Tecnico Consultivo o in caso di decadenza dello stesso per nominare i nuovi membri, così come in caso in cui venisse a mancare il Presidente dell'Assemblea ai fini della sua sostituzione, nonché quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di almeno il 5% (cinque per cento) del valore delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.
2. La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua mediante avviso da pubblicarsi sul sito Internet della SGR almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del diritto di voto. Tale avviso dovrà contenere anche l'avvertenza che il voto potrà essere esercitato per corrispondenza precisando:
  - le modalità ed i soggetti presso cui richiedere la scheda di voto;
  - l'indirizzo a cui trasmettere la scheda di voto ed il termine entro il quale deve pervenire al destinatario.Trovano applicazione, in quanto compatibili, le norme sull'esercizio del diritto di voto per corrispondenza contenute nella Parte III, Titolo IV, Capo III (Voto per corrispondenza), del Regolamento Consob n. 11971/99 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Hanno diritto a partecipare all'Assemblea dei Partecipanti quei Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno 5 (cinque) giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da farsi pervenire al rappresentante almeno il giorno antecedente quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non potranno delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.
4. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da farsi pervenire al rappresentante almeno il giorno antecedente quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non potranno delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

### 15.2– Nomina del Presidente e suoi poteri

1. L'Assemblea dei Partecipanti nomina un "Presidente" che rimane in carica per 3 (tre) anni, fino all'approvazione della relazione annuale del Fondo relativa all'ultimo esercizio della sua carica, e ne determina il compenso. Il Presidente è rieleggibile e, qualora nel corso della propria carica venisse a mancare per una qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione deve provvedere a convocare senza indugio l'Assemblea dei Partecipanti affinché provveda alla sua sostituzione in conformità con quanto previsto nel precedente paragrafo 15.1. Laddove non si raggiungano i *quorum* indicati al successivo paragrafo 15.3 per l'elezione del Presidente, la presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti sarà assunta dal Presidente del Comitato Tecnico Consultivo per la durata di cui al presente comma.
2. Il Presidente constata il diritto di intervento, la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori e la discussione, regolando gli interventi, e le votazioni e proclama l'esito delle stesse. Il Presidente verifica altresì l'esercizio del diritto di voto, accertando l'eventuale presenza di cause sospensive dello stesso. Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Presidente può farsi assistere da un segretario ai fini della verbalizzazione delle riunioni.

### 15.3– Riunioni dell'Assemblea

1. L'Assemblea dei Partecipanti è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che siano complessivamente titolari di Quote pari al 30% (trenta per cento) del patrimonio sottoscritto del Fondo.  
Ogni Quota attribuisce un voto, ma il voto non potrà essere legittimamente espresso dal Partecipante nelle deliberazioni in cui abbia, direttamente o per conto di terzi, un interesse in conflitto con quelli del Fondo. L'esercizio del diritto di voto relativo al patrimonio del Fondo che sia stato acquistato o sottoscritto, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla SGR, dal suo socio, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci, nonché da altre società del gruppo della SGR, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci di tali soggetti, è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità. Tale quota di patrimonio contribuirà a determinare i *quorum* costitutivi ma non quelli deliberativi.
2. L'Assemblea delibera con il voto favorevole del 50% (cinquanta per cento) più una quota degli intervenuti in Assemblea. Il *Quorum* deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% (trenta per cento) del valore di tutte le Quote in circolazione. Per le deliberazioni che possono incidere sui diritti patrimoniali dei quotisti di Quote di Classe A, il *Quorum* deliberativo non potrà essere inferiore al 30% del valore delle Quote di Classe A in circolazione.

### 15.4– Competenze

1. L'Assemblea dei Partecipanti:
  - (a) elegge, determina il compenso e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
  - (b) elegge due membri del Comitato Tecnico Consultivo;
  - (c) delibera sulle proposte di modifica del presente Regolamento di cui al successivo articolo 22.2 del presente Regolamento;
  - (d) ai sensi dei paragrafi 16.1 lettera (a) e 16.2 del presente Regolamento, delibera sulla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo e procede alla nomina della nuova società di gestione del risparmio;
  - (e) delibera sulle altre materie che il Consiglio di Amministrazione della SGR vorrà sottoporre all'attenzione dei Partecipanti;
  - (f) delibera sulla distribuzione dei proventi ai sensi del precedente articolo 11.2.

2. Copia di tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al Consiglio di Amministrazione della SGR e al Comitato Consultivo ed è depositata a disposizione del pubblico presso la sede sociale della SGR con contestuale comunicazione al Depositario e pubblicazione sul sito internet della SGR.

## **16. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo**

La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire per volontà della SGR stessa tramite delibera dell'assemblea ordinaria, per effetto di operazioni di fusione o di scissione ovvero per volontà dei sottoscrittori del Fondo mediante delibera dell'Assemblea dei Partecipanti da adottarsi secondo le modalità descritte nel precedente paragrafo 15 del presente Regolamento e con le maggioranze ivi richieste o da quelle previste dalla normativa di tempo in tempo vigente.

In merito alla pubblicazione della relativa modifica regolamentare si fa rinvio al successivo articolo 22.

Fatta salva l'ipotesi di eventuale sostituzione della Società di Gestione per volontà dell'Assemblea dei Partecipanti, negli altri casi l'efficacia della sostituzione è condizionata alla preventiva convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti per deliberare l'approvazione di detta sostituzione ovvero per deliberare la liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del successivo art. 23.

In ogni caso l'efficacia della sostituzione rimane sospesa sino a che un'altra società di gestione del risparmio non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla Società di Gestione.

### *16.1 – Cause di sostituzione*

Nel rispetto della normativa di legge e regolamentare applicabile, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire al verificarsi delle seguenti circostanze:

- (a) qualora, durante tutta la vita del Fondo, la sostituzione sia deliberata dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote emesse e a condizione che il quorum deliberativo non sia inferiore al 30% (trenta per cento) del valore delle Quote di Classe A in circolazione;
- (b) in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria o scioglimento della SGR;
- (c) in seguito alla perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio da parte della SGR;
- (d) come conseguenza di operazioni di fusione o scissione della SGR;
- (e) rinuncia all'incarico da parte della SGR.

### *16.2 – Modalità di sostituzione della SGR*

1. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della SGR mediante l'adozione delle delibere di cui sopra sub 16.1 (a) che precede, ovvero si verifichi uno degli eventi di cui sopra sub 16.1.(b), (c), (d) o (e), il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà convocare, entro 30 (trenta) giorni, l'Assemblea dei Partecipanti che a sua volta sarà chiamata a:
  - (i) nominare la nuova società di gestione entro 60 (sessanta) giorni dalla data della relativa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti o del verificarsi di alcuno degli eventi di cui sopra sub 16.1 (b), (c), (d) o (e);
  - (ii) comunicare, entro 7 (sette) giorni dalla nomina, il nome della nuova società di gestione al Consiglio di Amministrazione della SGR, il quale si impegnerà a richiedere alla Banca d'Italia entro i successivi 15 (quindici) giorni, l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR, ai sensi dell'articolo 22.2 del presente Regolamento.
2. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti chiamata a deliberare sulla nomina della nuova società di gestione non effettui tale nomina nel termine previsto al comma 1, punto (i) che precede, la nuova società di gestione sarà nominata dal Comitato Tecnico Consultivo, che vi dovrà

provvedere nei successivi 30 (trenta) giorni e comunicare al Consiglio di Amministrazione della SGR il nome della nuova società di gestione negli ulteriori successivi 7 (sette) giorni. Nel caso in cui neanche il Comitato Tecnico Consultivo nomini la nuova società di gestione nei termini previsti, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo, ai sensi del paragrafo 23.1, lettera (c), punto (i), del presente Regolamento.

#### 16.3 – Efficacia della sostituzione della SGR

1. La sostituzione della SGR con la nuova società di gestione del risparmio, debitamente autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, nominata dall'Assemblea dei Partecipanti o, in subordine, dal Comitato Tecnico Consultivo sarà subordinata alla preventiva modifica del presente Regolamento ai sensi del paragrafo 22.2 nonché alla relativa approvazione della Banca d'Italia. Qualora la Banca d'Italia non conceda la propria approvazione nei termini previsti dalla normativa di tempo in tempo vigente, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo, ai sensi dell'articolo 23.1, del presente Regolamento.
2. Entro 10 (dieci) giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al presente Regolamento inerenti la sostituzione della SGR, la SGR avrà l'obbligo di trasferire alla nuova società di gestione, che avrà l'obbligo di acquistare, le quote del Fondo di propria titolarità al prezzo corrispondente al valore netto unitario delle Quote come risultante dall'ultimo prospetto contabile del Fondo approvato dalla Società di Gestione ovvero, se quotate, alla media aritmetica del prezzo di chiusura delle Quote sul mercato regolamentato nei 3 (tre) mesi precedenti l'approvazione della Banca d'Italia di cui sopra. In aggiunta, la nuova società di gestione dovrà accettare tutte le condizioni previste dal presente Regolamento.

#### 16.4 – Effetti della sostituzione

1. All'atto della ricezione della comunicazione della Banca d'Italia che approvi la modifica del presente Regolamento conseguente alla sostituzione con la nuova società di gestione, la SGR avrà diritto di ricevere il compenso maturato e non corrisposto alla data di efficacia della sostituzione.
2. A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente paragrafo 16.1. lettere (b), (c) (d) e (e) o dalle deliberazioni di cui alla lettera (a), del medesimo paragrafo, e fino a quando non sia divenuta efficace la sostituzione della nuova società di gestione, il Consiglio di Amministrazione della SGR non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento dei beni del Fondo, salvo che tale investimento e/o disinvestimento costituisca mera esecuzione di impegni già assunti, né (ii) rinnovare contratti aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di *property management*, *project management*, *asset management* e di agenzia, nonché, più in generale, ogni contratto relativo al conferimento in *outsourcing* di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo, salvo nel caso in cui il mancato rinnovo non possa pregiudicare la continuità nell'amministrazione del Patrimonio del Fondo; né (iii) disporre nuovi interventi di completamento degli immobili ovvero di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo, salvo che gli stessi non abbiano carattere di urgenza ed indefettibilità.
3. In ogni caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, la SGR coopererà con la nuova società di gestione in modo da garantire e agevolare la prosecuzione della gestione del Fondo senza soluzione di continuità. A tal fine, e fermo restando quanto previsto dalla Banca d'Italia all'atto dell'approvazione della relativa modifica regolamentare, l'efficacia della sostituzione verrà sospesa fino a che la nuova società di gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento di tutte le funzioni svolte dalla SGR sostituita.



#### *16.5 – Pubblicità della sostituzione della SGR*

In caso di sostituzione della SGR, i Partecipanti dovranno essere prontamente informati con le stesse modalità previste per la conseguente modifica regolamentare, ai sensi dell'articolo 22 del presente Regolamento.

### **17. Esperti Indipendenti**

#### *17.1– Nomina degli Esperti Indipendenti*

La SGR conferirà l'incarico per le attività specificate al successivo paragrafo 17.2 ad esperti indipendenti (di seguito, gli "Esperti Indipendenti") nominati dal Consiglio e individuati tra i soggetti che siano in possesso delle necessarie competenze e dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

#### *17.2– Competenza degli Esperti Indipendenti*

Agli Esperti Indipendenti nominati dal Consiglio ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti sono demandate le seguenti attività:

- i. presentazione al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, a norma delle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, di una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate controllate dal Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il 30° (trentesimo) giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- ii. predisposizione, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che lo stesso Consiglio di Amministrazione intenda acquistare o vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;
- iii. predisposizione, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e ove richiesto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari con riferimento a operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima sul valore dei beni oggetto di operazioni di vendita, acquisto o conferimento e consegna di tale relazione al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione nei termini concordati con quest'ultima.

#### *17.3– Criteri di redazione delle relazioni*

Nel predisporre le relazioni di stima e il giudizio di congruità di cui al precedente paragrafo 17.2, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile, tenendo conto anche della circostanza che gli Immobili vengono conferiti o trasferiti in blocco in un unico contesto.

#### *17.4 – Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR*

Il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dalle valutazioni degli Esperti Indipendenti di cui al presente articolo comunicandone le ragioni agli Esperti Indipendenti stessi e dandone conto nella relazione degli Amministratori alla relazione semestrale ovvero nella nota integrativa alla relazione annuale del Fondo.

### **18. Depositario**

#### *18.1– Nomina del Depositario*

Il Consiglio ha nominato a tempo indeterminato quale Depositario la Società Generale Securities Services S.p.A., con sede legale in Via Benigno Crespi, 19/A - 20159 Milano, al fine di espletare le funzioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

### *18.2– Funzioni del Depositario*

Il Depositario è responsabile nei confronti della SGR e dei Partecipanti di ogni pregiudizio da questi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi.

I rapporti tra la SGR e il Depositario sono regolati da apposita convenzione che disciplina, tra l'altro, le funzioni svolte dal Depositario, le modalità di scambio dei flussi informativi tra le parti nonché le responsabilità connesse con la custodia del patrimonio del Fondo. Il Depositario, nell'esercizio delle proprie funzioni, agisce in modo indipendente e nell'interesse dei Partecipanti e deve assicurare che l'incarico sia svolto secondo modalità adeguate, anche attraverso la verifica periodica della permanenza dei requisiti previsti dalla normativa tempo per tempo vigente. In applicazione delle vigenti disposizioni regolamentari, il Depositario è incaricato di custodire gli strumenti finanziari e/o le disponibilità liquide del Fondo, fatta salva la possibilità di affidare la custodia delle disponibilità liquide a soggetti diversi dal Depositario in conformità alle disposizioni normative tempo per tempo vigenti. La SGR espletterà altresì le operazioni relative all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione del Fondo e di rimborso delle Quote, sia parziale sia in sede di liquidazione, per il tramite del Depositario, secondo le disposizioni applicabili agli strumenti finanziari accentrati presso il sistema di gestione accentrata di cui al successivo paragrafo 21.

### *18.3– Sostituzione del Depositario*

1. L'incarico di cui al precedente paragrafo 17.1 è revocabile in qualsiasi momento dalla SGR. Il Depositario può rinunciare al proprio incarico, comunicando tale decisione alla SGR con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
2. In caso di revoca o rinuncia, al fine di assicurare lo svolgimento dei compiti attribuiti al Depositario senza soluzione di continuità, l'efficacia della revoca o rinuncia verrà sospesa fino a che:
  - (a) un altro soggetto, in possesso di tutti i requisiti di legge, abbia accettato l'incarico in sostituzione del Depositario;
  - (b) la modifica del Regolamento connessa alla sostituzione del Depositario sia approvata dalla SGR; e
  - (c) gli strumenti finanziari inclusi nel Patrimonio del Fondo e le disponibilità liquide dello stesso, ove detenute dal Depositario, siano state trasferite e accreditate presso il nuovo depositario.

### *18.4– Facoltà di sub-deposito*

Ferma restando la responsabilità del Depositario per la custodia degli strumenti finanziari e/o delle disponibilità liquide del Fondo, il Depositario ha la facoltà di avvalersi, sotto la sua esclusiva responsabilità e in ogni caso in conformità alle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, di delegati individuati ai sensi della normativa vigente per la custodia, in tutto o in parte, degli strumenti finanziari e/o delle disponibilità liquide del Fondo ed avvalersi di servizi di gestione accentrata di strumenti finanziari resi da soggetti autorizzati ai sensi del TUF.

## **19. Partecipazione al Fondo**

### *19.1. Sottoscrizione delle Quote*

La partecipazione al Fondo comune si può realizzare tramite sottoscrizione in denaro delle Quote nonché attraverso l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote stesse.

La Società di Gestione parteciperà al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare, in occasione del collocamento ed alle medesime condizioni economiche previste per lo stesso, quote di Classe A per un importo pari al 2% del valore (patrimonio) complessivo del Fondo.

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della Società di Gestione, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate ovvero tramite gli altri soggetti abilitati incaricati anche in forma esclusiva del collocamento.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è fissato in diciotto mesi decorrenti dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte della Banca d'Italia ovvero decorrenti dalla data in cui è stato pubblicato il Prospetto informativo (come previsto dall'art. 10 comma 3° Decreto n. 30).

La Società di Gestione ha la facoltà di chiudere anticipatamente, comunicando tale intenzione mediante avviso pubblicato sul sito Internet della SGR.

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento, copia del quale è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia di tale Regolamento.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società di Gestione pubblica sul sito Internet della SGR una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari al valore di 1 quota.

La sottoscrizione di quote si realizza tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla Società di Gestione contenente tra l'altro le generalità del partecipante, l'importo lordo del versamento nonché l'impegno irrevocabile a versare detto importo entro il termine stabilito per il richiamo degli impegni, accompagnato da ordine alla propria banca di vincolare l'importo del bonifico o dell'addebito per la durata prevista. La Società di Gestione impegna, contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile i soggetti incaricati del collocamento ad inoltrarle le domande di sottoscrizione ed i mezzi di pagamento raccolti tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione. Ai sensi dell'art. 30 comma 6 del TUF, l'efficacia delle sottoscrizioni di quote concluse fuori sede da investitori che non siano Investitori Professionali è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo all'ente collocatore, come indicato nei moduli o formulari consegnati all'investitore.

### *19.2. Richiamo degli impegni e mezzi di pagamento*

Salvo il caso in cui il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione decida di non procedere al richiamo degli impegni a causa dell'insufficienza delle sottoscrizioni, la Società di Gestione richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro sottoscritto a fronte dell'acquisto delle quote del Fondo.

Il versamento del controvalore in denaro sottoscritto a fronte dell'acquisto delle quote del Fondo deve pervenire alla Società di Gestione, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora si debba ricorrere al riparto delle Quote, dalla data di ultimazione delle relative operazioni di riparto.

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote può essere effettuato come segue:

- mediante bonifico bancario a favore della Società, rubrica Fondo, presso il Depositario.
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente del Depositario oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

Per i bonifici i giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario.

### *19.3. Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti*

I versamenti a fronte delle quote possono essere eseguiti presso il Depositario e gli altri soggetti incaricati del collocamento.

#### *19.4. Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti*

La Società di Gestione ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla Legge e dal presente Regolamento, in particolare con riferimento all'eventuale ridimensionamento del Fondo stesso e all'eventuale riparto.

#### *19.5. Conferma dell'avvenuto investimento*

A fronte di ogni sottoscrizione la Società di Gestione provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, ad inviare al sottoscrittore la lettera di conferma dell'avvenuto investimento recante informazioni concernenti la somma investita, l'importo delle commissioni di sottoscrizione ed il numero delle quote attribuite nonché la data di ricevimento da parte della Società di Gestione della notizia certa della sottoscrizione.

La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri diversi da quelli indicati nel Regolamento.

## **20. Rimborsi parziali pro-quota**

### *20.1– Modalità di rimborso*

1. La SGR, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà effettuare, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota. In tal caso la SGR deve:
  - (a) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia, ove previsto dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, delle attività disinvestite e dei rimborsi che intende effettuare;
  - (b) comunicare ai Partecipanti, mediante la pubblicazione di un avviso sul sito Internet della SGR, i disinvestimenti effettuati, indicando le motivazioni in base alle quali è stata adottata la decisione di rimborso, l'ammontare delle somme che si intende rimborsare (specificando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), la specificazione che il rimborso avverrà entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura da attivare da ciascun Partecipante per ottenere il rimborso.
2. Il pagamento dei rimborsi parziali avverrà in applicazione di quanto previsto dall'art. 23.4.1.
3. Al fine di effettuare i rimborsi pro quota di cui al presente articolo, che sarà effettuato dal Depositario attraverso il sistema di gestione accentrata su istruzioni della SGR, il Fondo può contrarre prestiti nel rispetto della normativa di legge e delle relative disposizioni di attuazione della stessa di volta in volta in vigore.

### *20.2– Somme non riscosse e prescrizione*

1. Le somme non riscosse entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo presso il Depositario, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso. I diritti di riscossione delle somme di cui al presente comma si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione, in favore:
  - (a) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 23.4.1 del presente Regolamento; o

- (b) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 23.4.1 del presente Regolamento.

## **21. Valore nominale delle Quote e dematerializzazione**

Le quote di partecipazione al Fondo, come specificato nel precedente articolo 1 del presente regolamento, sono suddivise in due classi:

- il valore nominale di ciascuna quota di Classe A è di 10.000,00 euro;
- il valore nominale di ciascuna quota di Classe B è di 10.000,00 euro; nelle more dell'ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato di tali Quote, il valore nominale di ciascuna Quota di Classe B è pari a Euro 100.000,00.

Come meglio descritto nel successivo articolo 23.4.1 (d) le quote di Classe A e di Classe B partecipano in diversa misura al piano di riparto finale in occasione della liquidazione del Fondo.

Le Quote sono immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e sono in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti attuativi. I Partecipanti potranno esercitare i diritti incorporati nelle rispettive Quote e disporre delle stesse per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale gli stessi hanno depositato le Quote ai sensi dell'articolo 85 del TUF e del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007.

## **22. Modifiche del Regolamento**

### *22.1. Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento*

Trattandosi di un Fondo di investimento di tipo chiuso le modifiche regolamentari saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie alla tutela dell'interesse dei partecipanti; pertanto le eventuali modifiche regolamentari corrisponderanno a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito di indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione sulla base degli interessi dei partecipanti.

Le modifiche al Regolamento, approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, vengono sottoposte all'approvazione dell'Organo di Vigilanza. Per il caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dei criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

### *22.2. Modifica del Regolamento tramite approvazione della maggioranza dei partecipanti*

Le modifiche al Regolamento relative alle caratteristiche ed allo scopo e alla durata del Fondo nonché alla sostituzione della Società di Gestione devono essere previamente approvate dall'assemblea dei partecipanti al Fondo, con le modalità di cui al precedente articolo 15.

Tali modifiche, una volta approvate dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo, sono sottoposte all'approvazione della Banca d'Italia.

### *22.3. Pubblicazione delle modifiche regolamentari*

Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, unitamente al relativo avviso, sono pubblicate sul sito internet della Società di Gestione.

Copia del Regolamento nella versione modificata sarà inviata gratuitamente ai partecipanti che ne facciano richiesta alla Società di Gestione.

#### *22.4. Termini di efficacia delle modifiche regolamentari*

L'efficacia della modifica regolamentare è stabilita dalla Società di Gestione tenuto conto dell'interesse dei partecipanti.

### **23. Liquidazione del Fondo**

#### *23.1 – Cause di liquidazione del Fondo*

Salvo i casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, la liquidazione del Fondo ha luogo:

- (a) per scadenza del termine di durata del Fondo (come indicato nella Parte A);
- (b) ovvero prima di tale data, ad iniziativa della SGR nell'interesse dei Partecipanti;
- (c) qualora, a seguito del verificarsi di un evento che determini la sostituzione della SGR ai sensi del precedente paragrafo 16.1 del presente Regolamento:
  - (i) l'Assemblea dei Partecipanti prima, e il Comitato Tecnico Consultivo poi, non procedano all'individuazione e successiva nomina della nuova società di gestione nei termini indicati nel precedente paragrafo 16.2 del presente Regolamento; oppure
  - (ii) la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare relativa alla sostituzione della SGR; oppure
  - (iii) la nuova società di gestione non proceda all'acquisto delle Quote di titolarità della SGR alle condizioni e ai termini indicati nel paragrafo 16.3 del presente Regolamento.

#### *23.2 - Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata*

La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata ha luogo con le modalità indicate al successivo paragrafo 23.3.

#### *23.3 – Modalità di liquidazione*

Alla scadenza del termine di durata del Fondo, o a partire dalla data della delibera di liquidazione anticipata del Fondo, ha termine ogni ulteriore attività di investimento del Fondo e ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale dell'attivo netto tra i Partecipanti, nel rispetto delle applicabili disposizioni di leggi e regolamentari, secondo le modalità di seguito indicate. La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto degli utili nonché dell'ammontare delle eventuali Quote di Liquidazione (come di seguito definite) non riscosse dagli aventi diritto.

#### *23.4.1 – Procedimento di liquidazione e pubblicità*

La SGR:

- (a) informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione convocato per deliberare sulla liquidazione del Fondo, ottiene un parere preventivo dal Comitato Tecnico Consultivo nei casi previsti dal presente Regolamento e informa poi la Banca d'Italia dell'avvenuta delibera;
- (b) comunica ai Partecipanti l'avvio della liquidazione del Fondo, indicando la data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento, mediante pubblicazione sul sito Internet della SGR;
- (c) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione dell'ultimo degli avvisi di cui al successivo paragrafo 23.4.3, provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare i beni del Patrimonio del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e comunicato alla Banca d'Italia;
- (d) concluso il piano di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli Amministratori. In tale rendiconto è

indicato il piano di riparto in denaro spettante ad ogni Quota che, oltre al rimborso degli ammontari versati, verrà determinato come segue:

- qualora l'ammontare complessivo del riparto finale non permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua: si procederà alla distribuzione a favore delle quote di Classe A di un importo tale da consentire la restituzione del capitale sottoscritto e versato e il raggiungimento di un IRR del 2% composto su base annua (e comunque non superiore all'ammontare complessivo del riparto finale). L'eventuale residua parte dell'ammontare complessivo del riparto finale verrà distribuito a favore delle Quote di Classe B.
  - qualora l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua ma non superiore al 7% composto su base annua: si procederà alla distribuzione per ogni quota di un importo proporzionale all'importo della sottoscrizione effettuata;
  - qualora l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un IRR per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 7% composto su base annua: si procederà dapprima alla distribuzione per ogni quota di un importo che permetta di conseguire: un IRR composto su base annua del 7%. La parte residua (extra rendimento) verrà suddivisa per il 90% a favore delle quote di Classe B e per il restante 10% a favore delle quote di Classe A.
- (e) la Società di Revisione della SGR e del Fondo provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione. Copia di tale certificazione, unitamente al rendiconto finale di liquidazione e alla relazione degli amministratori di cui alla lettera (d) che precede, saranno inviate dalla SGR alla Banca d'Italia, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla propria redazione.
- (f) Ai fini di cui sopra si terrà conto della sottoscrizione iniziale effettuata, di tutti i proventi distribuiti nel corso della vita del Fondo nonché degli eventuali rimborsi anticipati. Il valore iniziale del Fondo (pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti), i proventi eventualmente distribuiti e i rimborsi parziali pro-quota eventualmente effettuati vengono capitalizzati - secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale - ad un tasso del 2%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo minimo del Fondo, dalla data di versamento/pagamento di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

#### *23.4.2 – Rimborso delle Quote in sede di liquidazione*

1. Il rimborso delle Quote è effettuato, nella misura prevista per ciascuna di esse nel rendiconto finale di liquidazione e con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, dal Depositario su istruzioni della SGR, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 21. Sono previsti rimborsi parziali, in misura proporzionale, delle Quote durante il periodo di liquidazione.
2. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia (come di seguito definito).
3. Le somme non riscosse dagli aventi diritto entro 10 (dieci) giorni dalla data di distribuzione rimarranno depositate presso il Depositario, su un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione si prescrivono in favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente paragrafo 23.4.1.

### 23.4.3 – Pubblicità

Fermi restando gli obblighi di pubblicità altrimenti previsti nel presente Regolamento, con riferimento alle operazioni di liquidazione la SGR, previa comunicazione alla Banca d'Italia, comunica ai Partecipanti, mediante avviso da pubblicarsi sul sito Internet della SGR del Fondo, le seguenti informazioni:

- (a) l'intervenuta approvazione della delibera di liquidazione e l'inizio della procedura di liquidazione;
- (b) l'eventuale delibera da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, del Periodo di Grazia (come di seguito definito) ai sensi del successivo art. 24;
- (c) l'approvazione del rendiconto finale di liquidazione e della relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;
- (d) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.

Il rendiconto finale della liquidazione e la relativa relazione sono depositati e affissi nella sede della SGR e del Depositario, nonché presso tutte le filiali di questa site nei capoluoghi di regione.

## 24. Estensione del periodo di liquidazione

La SGR, in conformità con quanto disposto dall'articolo 11, comma 2, del Decreto 30, può prorogare il termine di durata del Fondo per un periodo non superiore a tre anni (cd. "Periodo di Grazia"), per il completamento nel migliore interesse dei Partecipanti al Fondo, dello smobilizzo degli investimenti. Ove si avvalga di tale facoltà, la SGR ne dà tempestiva comunicazione alla Banca d'Italia e alla Consob, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.

## 25. Scritture contabili

1. La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
2. La SGR, in aggiunta alle scritture obbligatoriamente previste per le imprese commerciali dal codice civile, redigerà:
  - (a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
  - (b) la relazione annuale del Fondo, redatto entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
  - (c) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, redatta entro 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi 6 (sei) mesi di ogni esercizio. La redazione di tale relazione non è necessaria qualora la SGR rediga, in relazione alla distribuzione dei proventi, la relazione annuale con cadenza almeno semestrale;
  - (d) il prospetto contabile recante l'indicazione del Valore Complessivo Netto del Fondo e del valore unitario della Quota nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

## 26. Documenti a disposizione dei Partecipanti

### 26.1 – Relazioni

Le relazioni annuali del Fondo, le relazioni semestrali, i prospetti contabili di cui al precedente par. 25.2, lett. d) e i relativi allegati sono resi pubblici tramite deposito presso la sede della SGR e pubblicazione sul sito Internet della SGR entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro redazione. L'ultima relazione annuale del Fondo, l'ultima relazione semestrale, e i relativi allegati, sono inoltre resi pubblici tramite deposito presso la sede del Depositario, nonché presso ciascuna filiale di quest'ultima nei capoluoghi di regione.



## 26.2– Copie

A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti al Fondo avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia delle relazioni annuali e delle relazioni semestrali. I documenti di cui al precedente paragrafo 26.1 sono altresì pubblicati sul sito internet della SGR e – ove istituito – del Fondo.

## 27. Informativa su fatti rilevanti

In conformità alla normativa vigente, la Società di Gestione mette a disposizione dei Partecipanti, presso la propria sede e presso la sede del Depositario (ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione) e, sul sito internet della Società di Gestione, anche per estratto ed entro 15 (quindici) giorni dalla data della relativa pubblicazione, copia:

- delle relazioni di stima dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari conferiti al Fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soggetti in conflitto di interessi, redatte ai sensi del presente Regolamento;
- degli atti di acquisto ovvero cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza;
- dei prestiti eventualmente stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle Quote del Fondo, anche per estratto.

La Società di Gestione provvederà inoltre a pubblicare un avviso sul proprio sito internet dell'avvenuta pubblicità di cui ai precedenti alinea e a trasmettere un apposito comunicato alla società di gestione del mercato in cui sono eventualmente negoziate le quote del Fondo - che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico – e ad almeno due agenzie di stampa. La comunicazione va contestualmente inviata alla Banca d'Italia e alla Consob.

Tali informazioni saranno rese note anche nell'ambito della relazione annuale e della relazione semestrale.

## 28. Revisione legale e controllo

1. La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione secondo le disposizioni normative tempo per tempo vigenti. L'incarico è affidato a una società di revisione iscritta al relativo albo ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.
2. I sindaci della SGR, anche individualmente, nonché gli amministratori e i sindaci del Depositario, devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla Consob, ciascuna per le materie di propria competenza, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

## 29. Legge applicabile e foro competente

Il presente Regolamento, unitamente a tutte le sue eventuali successive modifiche, è regolato dalla legge italiana. Fatta eccezione per il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. a) del Decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo) e per gli altri casi di competenza inderogabile previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, tutte le controversie relative a tutto quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, ivi comprese l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione dello stesso, sono demandate alla competenza esclusiva del Foro di Bolzano.