

---

*Regolamento del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare  
di Tipo Chiuso denominato*

**“DELTA IMMOBILIARE  
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE  
DI TIPO CHIUSO”**

Testo approvato dalla Banca d'Italia inizialmente con Provvedimento n. 835853 del 26 luglio 2006  
e modificato da ultimo con delibera consiliare del 24 ottobre 2017

## Indice

<b>Indice</b> .....	<b>I</b>
<b>A) SCHEDA IDENTIFICATIVA</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Istituzione e denominazione del Fondo</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Destinatari delle Quote</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Tipologia del Fondo</b> .....	<b>1</b>
<b>4 Durata del Fondo</b> .....	<b>1</b>
<b>5 Valore nominale delle Quote</b> .....	<b>2</b>
<b>6 Società di Gestione del Risparmio</b> .....	<b>2</b>
<b>7 Depositario</b> .....	<b>2</b>
<b>8 Calcolo e pubblicazione del valore unitario della Quota</b> .....	<b>2</b>
<b>9 Quotazione</b> .....	<b>3</b>
<b>B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO</b> .....	<b>3</b>
<b>10 Scopo e oggetto dell'attività del Fondo</b> .....	<b>3</b>
10.1 Scopo del Fondo .....	3
10.2 Oggetto del Fondo .....	4
10.3 Caratteristiche degli investimenti immobiliari .....	4
10.4 Caratteristiche degli investimenti in partecipazioni immobiliari .....	5
10.5 Caratteristiche degli investimenti in strumenti finanziari .....	5
10.6 Investimenti in strumenti derivati.....	6
10.7 Liquidità del Fondo.....	6
10.8 Superamento transitorio dei limiti di investimento.....	6
10.9 Ricorso all'indebitamento .....	6
10.10 Concessione di finanziamenti .....	7
10.11 Politiche di investimento.....	7
10.12 Profilo di rischio ed orizzonte temporale .....	7
10.13 Operazioni in conflitto d'interessi e limiti alle operazioni con parti correlate.....	8
<b>11 Patrimonio iniziale del Fondo</b> .....	<b>9</b>
<b>12 Esperti Indipendenti</b> .....	<b>9</b>
<b>13 Proventi della Gestione del Fondo</b> .....	<b>9</b>
<b>14 Regime delle spese</b> .....	<b>10</b>
14.1 Spese a carico del Fondo .....	10
14.2 Spese a carico della Società di Gestione .....	14
14.3 Spese a carico dei singoli Partecipanti .....	14

<b>C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO.....</b>	<b>14</b>
<b>15 Responsabilità dell'attività di gestione .....</b>	<b>14</b>
<b>16 Gestione degli strumenti finanziari .....</b>	<b>16</b>
<b>17 Sostituzione della Società di Gestione .....</b>	<b>16</b>
<b>18 Assemblea dei Partecipanti .....</b>	<b>18</b>
<b>19 Depositario.....</b>	<b>19</b>
<b>20 Partecipazione al Fondo.....</b>	<b>20</b>
20.1 Sottoscrizione delle Quote .....	20
20.2 Modalità di sottoscrizione.....	20
20.3 Termini di sottoscrizione delle Quote del Fondo.....	20
20.4 Sottoscrizione fuori sede.....	21
20.5 Aumento del Fondo e riparto delle Quote .....	21
20.6 Ridimensionamento del Fondo .....	21
20.7 Richiamo degli impegni .....	22
20.8 Conferma della sottoscrizione.....	22
20.9 Rimborsi anticipati delle Quote del Fondo .....	22
20.10 Rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti .....	22
<b>21 Certificati di partecipazione al Fondo .....</b>	<b>23</b>
<b>22 Scritture contabili e relativa pubblicità .....</b>	<b>23</b>
22.1 Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva .....	23
22.2 Revisione contabile e Controllo del Collegio Sindacale.....	24
<b>23 Modifiche regolamentari .....</b>	<b>24</b>
<b>24 Regime della pubblicità.....</b>	<b>25</b>
<b>25 Liquidazione del Fondo.....</b>	<b>26</b>
25.1 Casi di Liquidazione .....	26
25.2 Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione.....	26
25.3 Modalità Inerenti alla Liquidazione.....	26
25.4 Pubblicità Inerente alla Liquidazione .....	27
25.5 Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di Durata.....	27
<b>26 Attività inerenti alla liquidazione del Fondo .....</b>	<b>27</b>
26.1 Ripartizione dell'Attivo Netto alla scadenza del Fondo .....	27
26.2 Definizione degli Aventi diritto alla Quota Spettante ai Partecipanti .....	28
26.3 Modalità inerenti alla Liquidazione .....	28
26.4 Pubblicità della Procedura di Liquidazione .....	28
26.5 Comunicazioni alla Banca d'Italia .....	28
26.6 Divieto di Ulteriori Investimenti alla scadenza della Durata del Fondo .....	28
26.7 Tempi per il Riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti.....	28
<b>27 Foro competente .....</b>	<b>29</b>

## **REGOLAMENTO DEL FONDO**

### **“DELTA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

#### **A) SCHEDA IDENTIFICATIVA**

##### **1 Istituzione e denominazione del Fondo**

- 1) La Società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. come meglio identificata e descritta al successivo articolo 6 (di seguito, la “Società di Gestione” o la “SGR”), ha istituito un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito, il “Fondo”), con delibera del consiglio di amministrazione del 21 febbraio 2006, che ha contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il “Regolamento”). La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione, che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni degli Organi di Vigilanza e del presente Regolamento.
- 2) A seguito dell’entrata in vigore delle disposizioni di recepimento della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi, il Fondo va considerato, in conformità a quanto in proposito previsto dal D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 44, un fondo di investimento alternativo (FIA) italiano.

##### **2 Destinatari delle Quote**

Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati (di seguito, i “Partecipanti”).

##### **3 Tipologia del Fondo**

- 1) Il Fondo è un FIA italiano immobiliare così come definito dall’art. 1, comma 1, lettera q) del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze n. 30 del 5 marzo 2015 e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse, al fine di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti.
- 2) Il Fondo adotta la forma chiusa. Il rimborso delle quote ai Partecipanti potrà avvenire alla scadenza del Fondo e, comunque, non oltre la scadenza della proroga eventualmente concessa di cui all’articolo 4, comma 2), fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 20.10.

##### **4 Durata del Fondo**

- 1) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 25.2, in 8 (otto) anni, con scadenza al 31 dicembre dell’ottavo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito dell’emissione delle quote.
- 2) La Società di Gestione, altresì, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del collegio sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni

della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (di seguito, il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera deve risultare che:

- l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *assets* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

- 3) Dell'avvenuta delibera del Periodo di Grazia da parte della SGR è data notizia ai Partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui al successivo articolo 24, comma 1) del presente Regolamento, nonché comunicazione alla Banca d'Italia ed alla Consob, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.

## **5 Valore nominale delle Quote**

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti (di seguito, le "Quote"). Il valore nominale di ciascuna Quota è pari a euro 100,00 (cento/00).

## **6 Società di Gestione del Risparmio**

- 1) Società di Gestione del Fondo è DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., con sede in Roma, Via Mercadante n. 18, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006, sito internet [www.deacapitalre.com](http://www.deacapitalre.com).
- 2) La Società di Gestione è iscritta al n.18 dell'Albo delle società di gestione del risparmio, sezione gestori di FIA, tenuto dalla Banca d'Italia, in applicazione delle norme di riferimento del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (di seguito, "TUF").

## **7 Depositario**

- 1) Depositario del Fondo è BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano, con sede in Milano, Via Ansperto n. 5 (di seguito, il "Depositario"). Il sito Internet del Depositario è [www.bnpparibas.com](http://www.bnpparibas.com).
- 2) Il Depositario è iscritto al n. 5483 dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia.
- 3) Presso la sede del Depositario e presso le eventuali filiali del medesimo site nei capoluoghi di Regione sono disponibili i prospetti contabili del Fondo (più in generale, sulle scritture contabili e sul regime della pubblicità del Fondo, v. *infra* articoli 22 e 24).

## **8 Calcolo e pubblicazione del valore unitario della Quota**

- 1) Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.
- 2) La determinazione del valore complessivo netto 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. Alla stessa provvede il consiglio di amministrazione della Società di Gestione in occasione degli adempimenti di cui all'articolo 22.1, comma 2), lettere b) e c), in conformità con i principi e con i criteri di cui alle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia, su base semestrale entro: (i) 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio, in concomitanza con la redazione della relazione semestrale, e (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 di gestione del Fondo.

- 3) Dalla divisione fra il valore complessivo netto del Fondo e il numero delle Quote in circolazione si ottiene il valore unitario delle Quote medesime.
- 4) Le attività e le passività del Fondo sono valutate in coerenza con i criteri stabiliti dalle disposizioni tempo per tempo emanate dalla Banca d'Italia.
- 5) Il valore unitario delle Quote è comunicato ai Partecipanti semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 24, comma 1) del presente Regolamento. Qualora si verificano eventi eccezionali che impediscano la pubblicazione del valore unitario delle Quote, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i Partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della Quota.
- 6) È facoltà dei Partecipanti inoltrare richiesta alla SGR per ricevere la documentazione relativa ai criteri di valutazione. La documentazione, ove richiesto dai Partecipanti, potrà essere inviata anche in formato elettronico. Resta fermo che le spese di invio a domicilio rimarranno a carico dei Partecipanti richiedenti.
- 7) L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio del Fondo ha inizio alla data di chiusura della sottoscrizione delle Quote per chiudersi il 31 dicembre immediatamente successivo.

## **9 Quotazione**

- 1) Conformemente a quanto richiesto dalla normativa applicabile, è prevista la negoziazione delle Quote in un mercato regolamentato. La SGR, pertanto, richiederà, l'ammissione alle negoziazioni sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., segmento Mercato Telematico Fondi-MTF.
- 2) La SGR informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

## **B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO**

### **10 Scopo e oggetto dell'attività del Fondo**

#### **10.1 Scopo del Fondo**

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e la gestione professionale e valorizzazione degli stessi (di seguito, il "Patrimonio del Fondo"), al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i Partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti. La Società di Gestione individua ed effettua per conto del Fondo gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore del Patrimonio del Fondo stesso, valutando i rischi complessivi del portafoglio. Lo smobilizzo degli investimenti potrà realizzarsi, nell'interesse dei Partecipanti, anche anticipatamente rispetto alla durata del Fondo, come previsto

al successivo articolo 25.2. Le Quote potranno anche essere oggetto di rimborsi parziali pro-quota, secondo quanto previsto nel successivo articolo 20.10.

### **10.2 Oggetto del Fondo**

- 1) Il Patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari di cui al successivo articolo 10.3, nonché in partecipazioni in società immobiliari, di cui al successivo articolo 10.4 (di seguito, l'“Investimento Tipico”).
- 2) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residua e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari quotati e non quotati in mercati regolamentati di cui al successivo articolo 10.5, in depositi bancari di denaro, in crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito, l'“Investimento Residuale”).
- 3) Il Fondo può ridurre la percentuale di Investimento Tipico al 51% (cinquantunopercento) qualora il suo patrimonio sia investito in misura non inferiore al 20% (ventipercento) del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.
- 4) Il Fondo raggiunge il limite di Investimento Tipico entro 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività.
- 5) Qualora non si sia raggiunto, nel termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività, l'obiettivo di composizione del Patrimonio del Fondo, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati a beneficio del Fondo, la SGR avrà la facoltà – previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale – di deliberare, nell'interesse dei Partecipanti, un rimborso parziale delle Quote. Di tale delibera è data notizia ai Partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 24 del presente Regolamento.
- 6) Nell'ipotesi in cui l'Investimento Tipico si riducesse ad una quota inferiore a quanto indicato nel precedente comma 1), la SGR provvederà a riportare detto Investimento Tipico nel limite previsto in un congruo lasso temporale, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

### **10.3 Caratteristiche degli investimenti immobiliari**

- 1) Il Patrimonio del Fondo è investito, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi stabiliti dalla normativa tempo per tempo vigente, in beni immobili con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo ad immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa.
- 2) Il Patrimonio del Fondo può essere investito anche in operazioni di sviluppo, valorizzazione immobiliare di aree ed in immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare, da concedere in locazione o da cedere sul mercato con un significativo valore aggiunto in termini di plusvalenze realizzabili, in operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché in specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento. I predetti interventi saranno effettuati anche su aree e immobili in concessione al Fondo o sui quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento.

In ogni caso, in queste ipotesi:

- (a) prima di effettuare gli interventi previsti, dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
- (b) dovrà essere sottoscritto un contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni avente ad oggetto l'edificazione del terreno, ovvero il risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro dell'edificio, e l'impresa appaltatrice dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative a copertura delle spese

che le stesse dovranno sostenere in esecuzione del contratto di appalto e dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge.

- 3) Gli investimenti di cui ai precedenti commi 1) e 2) saranno effettuati sia in Italia che all'estero, preferibilmente in Paesi appartenenti all'Unione Europea.
- 4) Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo, la SGR adotterà le seguenti strategie:
  - acquisizione di immobili locati;
  - acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione locativa;
  - acquisto di aree fabbricabili al fine della successiva edificazione;
  - acquisto di immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso;
  - acquisti di cespiti immobiliari suscettibili di essere alienati nel breve termine sfruttando opportunità di mercato.

#### **10.4 Caratteristiche degli investimenti in partecipazioni immobiliari**

- 1) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari e dai successivi commi 2) e 3), in partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Nel caso di partecipazioni in società immobiliari non quotate le stesse possono essere anche di controllo.
- 2) L'investimento in partecipazioni in società immobiliari non quotate sui mercati regolamentati, di cui al precedente comma 1), può avvenire solo a condizione che tali società detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari ovvero svolgano attività di costruzione di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte nel precedente articolo 10.3.
- 3) Il Patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% (dieci per cento) delle proprie attività in società immobiliari che svolgono attività di costruzione.

#### **10.5 Caratteristiche degli investimenti in strumenti finanziari**

Le risorse del Fondo potranno essere investite, anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria, in strumenti finanziari quotati e non quotati, tra i quali anche parti di OICR italiani ed esteri specializzati in investimenti azionari ovvero in quote di altri fondi comuni di investimento immobiliare, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni con valore determinabile almeno semestralmente; detti investimenti saranno effettuati allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate



ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla SGR. La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti assunti.

#### **10.6 Investimenti in strumenti derivati**

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti disposti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura del rischio di cambio e del rischio di tasso.

#### **10.7 Liquidità del Fondo**

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. La liquidità di volta in volta detenuta dal Fondo può essere investita in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore.

#### **10.8 Superamento transitorio dei limiti di investimento**

- 1) Gli investimenti del Fondo sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previste dal Regolamento e dalla normativa vigente. Si precisa che agli investimenti effettuati ed all'indebitamento in essere al 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015) continuano ad applicarsi i limiti prudenziali previsti dalla disciplina previgente.
- 2) Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 10.2, qualora i limiti di investimento di cui ai precedenti articoli da 10.3 a 10.6 fossero superati, la Società di Gestione provvederà, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

#### **10.9 Ricorso all'indebitamento**

- 1) Nella gestione del Fondo la Società di Gestione aveva la facoltà di assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sino alla soglia massima del 60% (sessantapercento) del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20% (ventipercento) del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio (ovvero nei più ampi limiti eventualmente previsti dalle disposizioni *pro tempore* vigenti).
- 2) L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessantapercento) del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari ad almeno il 150% (centocinquantapercento) del valore complessivo netto del Fondo.
- 3) A seguito dell'adozione del sopra richiamato Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (entrato in vigore il 3 aprile 2015), il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Capo 2, Sezione II del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo c.d. degli

impegni.

- 4) Una leva finanziaria pari a 2 determina un indebitamento pari al 100% (cento-per-cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.

#### **10.10 Concessione di finanziamenti**

- 1) Il Fondo potrà effettuare operazioni finanziarie, di carattere accessorio e strumentale, funzionali o complementari 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 delle società di cui al precedente art. 10.4 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% (ventipercento) del totale del valore complessivo netto.
- 2) Il Fondo potrà altresì concedere prestiti attraverso operazioni a termine su strumenti finanziari (pronti contro termine, riporti, prestito titoli e operazioni assimilabili).
- 3) Il Fondo, infine, potrà anche concedere i beni immobili oggetto facenti parte del patrimonio del Fondo in locazione con facoltà di acquisto per il locatario (c.d. *leasing* immobiliare).

#### **10.11 Politiche di investimento**

- 1) Nell'attuazione della propria politica di investimento, la SGR seleziona i beni che per tipologia, natura e caratteristiche appaiono maggiormente idonei all'investimento e coerenti con il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo stesso.
- 2) La SGR può, qualora lo ritenga opportuno per gli interessi dei Partecipanti ed economicamente conveniente per l'investimento realizzato, fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.

#### **10.12 Profilo di rischio ed orizzonte temporale**

- 1) L'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:
  - fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
  - fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
  - fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
  - fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
  - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.
- 2) In questo contesto, l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica

e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo (per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari).

- 3) L'Investimento Tipico è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo periodo e da una bassa liquidabilità.
- 4) L'Investimento Residuale in strumenti finanziari presenta un orizzonte temporale di breve periodo e un adeguato livello di liquidità. Il profilo di rischio connesso all'Investimento Residuale è generalmente di livello basso.

### **10.13 Operazioni in conflitto d'interessi e limiti alle operazioni con parti correlate**

#### **10.13.1 – Operazioni con parti correlate**

- 1) Il Fondo potrà cedere a, ovvero acquistare beni da, altri fondi gestiti dalla SGR, previo parere favorevole degli amministratori indipendenti della Società di Gestione nonché previo parere vincolante del Comitato Investimenti e a condizione che l'acquisto ovvero la cessione, a seconda del caso, avvenga a condizioni di mercato sulla base di un giudizio di congruità rilasciato dagli Esperti Indipendenti.

#### **10.13.2 – Operazioni in conflitto di interessi**

- 1) Fermo restando quanto sopra, il patrimonio del Fondo può essere investito in quote di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla SGR o da altre società di gestione dello stesso gruppo bancario di appartenenza (di seguito, "OICR collegati"). In tal caso:
  - a) sul Patrimonio del Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione ed al rimborso delle parti di OICR collegati acquisite;
  - b) la parte del Patrimonio del Fondo rappresentata da parti di OICR collegati non verrà considerata ai fini del computo del compenso spettante alla Società di Gestione di cui al successivo paragrafo 14.1.
- 2) Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della SGR, con società o soggetti controllanti i soci della SGR, con soggetti appartenenti al medesimo gruppo di rispettiva appartenenza dei soci della SGR, con società facenti parte del gruppo rilevante della SGR ovvero con soggetti aventi rapporti d'affari rilevanti con la SGR e/o con i soggetti appartenenti al relativo gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo rilevante della SGR. Tali operazioni potranno essere effettuate nei limiti e con le cautele previste dalla normativa di tempo in tempo vigente e dal presente Regolamento.
- 3) La Società di Gestione ha adottato procedure interne idonee a salvaguardare gli interessi del Fondo e dei Partecipanti al fine di 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, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza, nonché tra il Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR. Tali procedure prevedono che la SGR, potrà compiere atti o operazioni nelle quali la SGR stessa abbia un interesse in conflitto solo dopo aver acquisito il parere del Comitato Investimenti di cui al successivo paragrafo 15.5 e previa approvazione dell'operazione da parte degli amministratori indipendenti presenti nel consiglio di amministrazione della SGR.

## **11 Patrimonio iniziale del Fondo**

Il valore patrimoniale complessivo del Fondo è fissato tra un minimo di euro 150.000.000,00 (centocinquantamiloni/00) (di seguito, l'“Importo Minimo”) ed un massimo di euro 500.000.000,00 (cinquecentomiloni/00) (di seguito, l'“Importo Massimo”). Non appena determinato, il valore effettivo del Fondo sarà comunicato alla Banca d'Italia e sarà reso noto ai Partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 24 del presente Regolamento.

## **12 Esperti Indipendenti**

- 1) Le attività specificate al successivo comma 2) sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito, gli “Esperti Indipendenti”) nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni.
- 2) Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:
  - a) presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari facenti parte del Patrimonio del Fondo, nei termini temporali concordati con la Società di Gestione e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
  - b) predisposizione, su richiesta della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Patrimonio del Fondo che la Società di Gestione stessa intenda 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.
- 3) Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al comma 2).
- 4) Nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente comma 2), gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione stabiliti dalle disposizioni tempo per tempo emanate dalla Banca d'Italia.
- 5) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni di cui al precedente comma 2), ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti.

## **13 Proventi della Gestione del Fondo**

- 1) Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili d'esercizio, risultanti dalla relazione di gestione del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto dal successivo articolo 22.1, comma 2), lettera b), diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale della relazione medesima.
- 2) I proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto ogni anno, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 3), 4), 5) e 6), fino alla scadenza dello stesso o alla sua anticipata liquidazione.
- 3) I proventi della gestione del Fondo, determinati in conformità alle disposizioni del precedente comma 1), vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% (ottantapercento) degli stessi, fatta salva diversa e motivata

determinazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione. I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono essere distribuiti negli esercizi successivi.

- 4) E' in facoltà della Società di Gestione di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di una relazione di gestione redatta secondo quanto previsto al successivo articolo 22.1, comma 2), lettera b).
- 5) Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi 2), 3 e 4), a decorrere dal secondo esercizio la distribuzione dei proventi avverrà con cadenza semestrale.
- 6) Per il primo esercizio successivo alla data di chiusura della sottoscrizione delle Quote, i proventi realizzati non saranno oggetto di distribuzione. Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi o potranno essere reinvestiti.
- 7) La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all'approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A..
- 8) Si considerano aventi diritto a questi fini i Partecipanti che – alla data di messa in pagamento dei proventi – risultino titolari delle quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.
- 9) La notizia della messa in pagamento dei proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, in coincidenza con la messa a disposizione della relazione di gestione del Fondo, mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano indicato al successivo articolo 24, comma 1) e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste nel medesimo articolo.
- 10) I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° (trentesimo) giorno dalla approvazione della relazione annuale di gestione del Fondo o della relazione semestrale dello stesso da parte del consiglio di amministrazione della Società e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A.
- 11) I proventi non riscossi sono depositati in un deposito bancario fruttifero intestato al Fondo e, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio dello stesso. I proventi non riscossi che si prescrivano successivamente alla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, restano acquisiti al patrimonio della SGR.

## **14 Regime delle spese**

Gli oneri connessi all'attività del Fondo vengono ripartiti come indicato nei seguenti paragrafi.

### **14.1 Spese a carico del Fondo**

#### **1) *Compenso spettante alla Società di Gestione***

Il compenso spettante alla Società di Gestione è composto da una commissione fissa di gestione comprensiva del costo sostenuto per il calcolo del valore della Quota (di seguito, la "Commissione di Gestione") e da una commissione variabile finale (di seguito, la "Commissione Variabile Finale"), che saranno determinate rispettivamente in conformità alle disposizioni di cui alle successive lettere A e B.

- A. Commissione di Gestione: la Commissione di Gestione – di cui al massimo lo 0,022% (zerovirgolazeroventiduepercento) annuo del valore complessivo netto delle attività del Fondo, determinato come *infra*, è riconducibile al costo sostenuto per il calcolo del valore della Quota – sarà pari all'1,3% (unovirgolatrepercento) annuo del valore complessivo netto delle attività del Fondo, come risultante dalla relazione annuale approvata, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili

e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 (dodici) mesi precedenti. Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari a 1,3% (unovirgolatrecento) su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato dalla relazione annuale.

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;

B. Commissione Variabile Finale: la Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito indicato:

(i) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):

- dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
- dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% (cinqueper cento) annuo, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo;

(ii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il "Valore Iniziale del Fondo", pari all'importo versato dai Partecipanti capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo (di seguito, il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% (ventipercento) del Rendimento Complessivo in Eccesso. La relazione di gestione del Fondo prevedrà un accantonamento volto a considerare l'eventuale competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa alla relazione di gestione e nella relazione degli amministratori sulla gestione del Fondo.

## 2) *Compenso Annuo Spettante al Depositario*

A) Il compenso da riconoscere al Depositario è ripartito tra una commissione "di controllo" ed una "di custodia", che vengono calcolate sul valore complessivo netto del Fondo, determinato seguendo gli stessi criteri indicati al precedente paragrafo 14.1, n. 1), lett. A) per la determinazione della Commissione di Gestione spettante alla Società di Gestione.

B) La commissione "di controllo" è pari allo 0,03% del valore complessivo netto del Fondo come sopra definito sino ad un ammontare di euro 100 milioni (cento milioni) e allo 0,0275% per un ammontare superiore. La commissione "di custodia" è pari rispettivamente allo 0,003% e allo 0,00275% del valore complessivo netto del Fondo nei limiti sopra indicati. Il Depositario ha comunque diritto ad una commissione minima mensile pari a euro 2.000,00 (duemila/00) indipendentemente dal valore complessivo netto del Fondo.

C) Con decorrenza dal primo mese successivo all'emissione delle Quote del Fondo, il compenso viene corrisposto al Depositario *pro rata temporis*, con cadenza mensile e con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese.

A carico del Fondo sono inoltre le spese e commissioni bancarie per le attività svolte dal Depositario per la gestione corrente del Fondo, quali servizi di regolamento dei valori mobiliari, incassi e pagamenti, nonché per la presenza alla stipula degli atti di compravendita degli immobili.

3) *Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti*

A) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività agli stessi demandate ai sensi dell'articolo 12, comma 2) del presente Regolamento è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

B) Il compenso di cui alla precedente lettera A deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

4) *Oneri Inerenti all'Acquisizione ed alla Dismissione delle Attività del Fondo*

Gli oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, i costi relativi alle trattative preliminari per le operazioni di acquisizione e dismissione delle attività del Fondo, i costi connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili, le altre spese inerenti alle compravendite ed alle locazioni e alla gestione e valorizzazione dei beni del Fondo, saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, o in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali. Gli oneri e le spese sopra elencati possono essere imputati al Fondo solo qualora le operazioni a cui sono inerenti, o da cui derivano, siano state effettivamente realizzate o, comunque, siano andate a buon fine, fatta eccezione per gli oneri e le spese strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili.

5) *Spese di Amministrazione, Manutenzione e Ristrutturazione degli Immobili del Fondo*

Le spese inerenti all'amministrazione dei beni immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tali attività, nonché le spese vive sostenute nell'esercizio di tali attività con riferimento ai beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

I costi, gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali beni immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; per chiarezza espositiva, ciò avverrà al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

Oneri e spese connessi con investimenti relativi all'edificazione o il risanamento di terreni, ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti, e comunque l'ampliamento e la realizzazione di nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es. somme

versate a conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo, spese e compensi corrisposti per rilievi tecnici, spese legali e notarili per perizie e atti, spese per valutazioni e verifiche, oneri di urbanizzazione).

Oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili (es. spese condominiali, consortili, portierato, guardiania, pulizia, riscaldamento, raccolta rifiuti, ecc.), relative ai periodi di vacanza di locazione.

*6) Premi per Polizze Assicurative*

Premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali immobiliari, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle attività del Fondo.

*7) Altre Spese*

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione delle relazioni di gestione del Fondo (ivi compreso il rendiconto finale di liquidazione) nonché delle relazioni semestrali, le spese sostenute per la costituzione e lo svolgimento dell'assemblea dei partecipanti, le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei partecipanti, gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo e le spese connesse (ad es., spese di istruttoria), le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo e il contributo di vigilanza, gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione delle Quote, come previsto al successivo articolo 21, gli oneri relativi e connessi all'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 9, le spese inerenti al regime di pubblicità di cui al successivo articolo 24 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sul quotidiano del valore delle



Quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei Proventi, i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico, con esclusione di quelli aventi carattere meramente pubblicitario.

#### **14.2 Spese a carico della Società di Gestione**

##### **1) Spese di Amministrazione**

Tutte le spese necessarie per l'amministrazione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese analisi ed indagini di mercato, studi di settore e, comunque, attività di carattere generale non riferite a specifiche opportunità d'investimento.

##### **2) Altre Spese**

Sono a carico della Società di Gestione tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti ovvero non siano a questi inerenti.

#### **14.3 Spese a carico dei singoli Partecipanti**

- 1) È stabilita una commissione di ingresso nel Fondo pari nel massimo al 3 (tre)% dell'ammontare sottoscritto, salve le agevolazioni commissionali nella misura eventualmente prevista nei documenti d'offerta al pubblico delle Quote del Fondo.
- 2) In nessun caso la SGR o il soggetto incaricato del collocamento possono porre a carico del Partecipante oneri non previsti nel presente Regolamento.
- 3) È a carico del Partecipante anche ogni spesa, imposta, tassa o onere diverso da quelli indicati in precedenza, gravante sulla sottoscrizione delle Quote.
- 4) Il Partecipante è inoltre tenuto a rimborsare la SGR delle spese sostenute, nei limiti della copertura dei soli oneri effettivamente sopportati, a fronte delle richieste particolari che eventualmente egli abbia indirizzato alla SGR.

### **C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO**

#### **15 Responsabilità dell'attività di gestione**

- 1) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 10. Il consiglio di amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire a soggetti esterni alla SGR, anche appartenenti ai gruppi cui appartengono gli azionisti della Società di Gestione:
  - deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo. Il soggetto delegato è autorizzato ad avvalersi di prestatori di beni e di servizi terzi di propria fiducia nell'ambito delle deleghe ad esso attribuite; resta fermo che il delegato non potrà avere potere decisionale in merito alla compravendita degli immobili e alla definizione dei contratti di locazione dei medesimi;
  - incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi tecnici finalizzati all'esame della situazione urbanistica, catastale degli immobili, all'esecuzione della progettazione preliminare ed esecutiva nonché alla direzione dei lavori delle opere da realizzare sugli immobili;
  - deleghe aventi ad oggetto la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari da affidarsi, ad intermediari

autorizzati alla prestazione del servizio di gestione collettiva o di gestione di portafogli e soggetti a forme di vigilanza prudenziale. La SGR provvede a fornire indicazioni al gestore finanziario delegato relative al profilo di rendimento/rischio desiderato.

- 2) In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite:
- non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio di amministrazione della SGR nei confronti dei Partecipanti: pertanto il delegato deve attenersi al rispetto delle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR per l'esecuzione di ogni operazione;
  - devono avere durata determinata e possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
  - prevedono, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli, un flusso costante di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
  - prevedono le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte del Depositario; e
  - sono soggette alla vigente normativa e devono essere in armonia con i presidi diretti ad evitare conflitti di interesse.
- 3) La SGR può inoltre avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di "advisory") per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di "due diligence") e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo.
- 4) Il consiglio di amministrazione e gli altri organi societari della SGR esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente articolo.
- 5) Nello svolgimento delle proprie funzioni la SGR si avvale del supporto di un Comitato Investimenti, composto da cinque membri scelti dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tra soggetti esterni alla SGR dotati di specifica e comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo ed in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli amministratori indipendenti dal "Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio" (oggi "Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi") adottato dall'Associazione dell'Industria del Risparmio Gestito - Assogestioni. Il Comitato Investimenti esprime un parere consultivo e non vincolante su operazioni di investimento/disinvestimento di importo superiore a 20 milioni di euro per singolo investimento nonché un parere sulle operazioni di qualsiasi importo di cui all'articolo 10.13.2. Le spese inerenti al Comitato Investimenti sono a carico della SGR.

## **16 Gestione degli strumenti finanziari**

L'esercizio dei diritti inerenti agli strumenti finanziari in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio che contraddistingue i rapporti fra i Partecipanti e la Società di Gestione.

## **17 Sostituzione della Società di Gestione**

- 1) La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa approvazione della relativa modifica regolamentare da parte della Banca d'Italia:
  - a) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data del richiamo degli impegni a seguito dell'emissione delle Quote e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea dei Partecipanti) con il voto favorevole di almeno il 30% (trentapercento) delle Quote, per volontà della Società di Gestione;
  - b) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della Società di Gestione;
  - c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; ovvero
  - d) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti approvata con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trentapercento) delle Quote:
    - i. in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, o della sua eventuale proroga ai sensi del precedente articolo 4, comma 2), ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti dolosi o gravemente colposi della Società di Gestione; ovvero
    - ii. solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data del richiamo degli impegni a seguito dell'emissione, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (diecipercento) delle Quote abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione.
- 2) Nei casi previsti alle precedenti lettere a) e c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni:
  1. l'Assemblea dei Partecipanti, entro 3 (tre) mesi a decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero dalla deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente comma 1), lettere a), c) e d), si riunirà ed individuerà, con il voto favorevole di almeno il 30% (trentapercento) delle Quote, la nuova società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione nella gestione del Fondo (di seguito, la "Nuova Società di Gestione"). La Nuova Società di Gestione dovrà acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui al successivo punto 4, le Quote di titolarità della Società di Gestione ed accettare tutte le condizioni di cui al presente Regolamento;
  2. l'Assemblea dei Partecipanti comunicherà, entro 5 (cinque) giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione che, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, si impegna a richiedere alla Banca d'Italia l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione;
  3. nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non adotti alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della Società di Gestione, ovvero comunque non individui la Nuova Società di Gestione entro il termine di cui al precedente punto 1, ovvero entro il termine di cui al successivo punto 4 la Nuova Società di Gestione non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione, ovvero ancora qualora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione

con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione procederà alla liquidazione del Fondo, ai sensi del successivo articolo 25.1, lettera c);

4. entro il termine di dieci giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione avrà l'obbligo di vendere, e la Nuova Società di Gestione avrà l'obbligo di acquistare, le Quote di titolarità della Società di Gestione ad un prezzo per Quota pari a quello calcolato sulla base della media aritmetica dei prezzi di chiusura delle Quote sul mercato regolamentato di quotazione nei tre mesi che precedono l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione da parte della Banca d'Italia;
  5. in aggiunta alle commissioni già maturate sino alla data dell'effettiva sostituzione, all'atto della ricezione da parte della Società di Gestione della comunicazione dell'approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente comma 1), lettera d), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le seguenti indennità:
    - a) nel caso in cui la sostituzione della Società di Gestione sia dovuta a dolo o colpa grave della stessa ai sensi del precedente comma 1), lettera d), punto i, non sarà dovuta alla stessa alcuna indennità;
    - b) negli altri casi la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le seguenti indennità:
      - (i) una somma pari a 18 diciotto mensilità della Commissione Fissa di cui all'articolo 14.1, comma 1), lettera A nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;
      - (ii) una commissione variabile calcolata come indicato all'articolo 14.1, comma 1), lettera B, assumendo che:
        1. la liquidazione delle attività del Fondo avvenga alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e
        2. ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultima relazione del Fondo approvata rispetto alla medesima data.
  6. A decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero della deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea dei Partecipanti in conformità al precedente comma 1), lettera d), la Società di Gestione stessa non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del Fondo, fatto comunque salvo quanto previsto al precedente punto 3 in merito alla liquidazione del Fondo da parte della Società di Gestione.
- 3) Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Società di Gestione medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la società che sostituisce la Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della

società sostituita. In caso di sostituzione della Società di Gestione, deve essere data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sul quotidiano di cui al successivo articolo 24, comma 1).

## **18 Assemblea dei Partecipanti**

- 1) I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'"Assemblea dei Partecipanti" o l'"Assemblea") per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del presente Regolamento secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.
- 2) La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti è disposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione di propria iniziativa ovvero quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% del valore delle Quote in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare, nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del Regolamento.
- 3) L'Assemblea è convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR stessa, tramite pubblicazione – almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'adunanza – di un avviso sul quotidiano indicato al successivo articolo 24, comma 1) e sul sito Internet della Società di Gestione e, ove istituito, del Fondo. L'avviso deve indicare il giorno, l'ora ed il luogo dell'adunanza nonché l'elenco delle materie da trattare e le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del diritto di voto. Se la Società di Gestione non provvede, il tribunale, sentita la Società di Gestione, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti, designando la persona che deve presiederla.
- 4) Possono prendere parte all'Assemblea i Partecipanti che risultino titolari delle Quote da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l'Assemblea. Le Quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'Assemblea.
- 5) Al fine dell'ammissione e della legittimazione all'intervento, per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applicano le norme previste per le società quotate, fatta eccezione per ciò che concerne il termine entro cui deve essere effettuato il deposito dei certificati, che viene fissato in 5 (cinque) giorni non festivi prima della data in cui si prevede che l'Assemblea abbia luogo.
- 6) All'Assemblea avrà inoltre diritto di partecipare l'amministratore delegato della Società di Gestione
- 7) I Partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea, in conformità ai termini e condizioni di cui all'art. 2372 del codice civile. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente a quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.
- 8) L'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente dell'Assemblea stessa, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti. Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al successivo comma 10), nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.
- 9) L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trentapercento) delle Quote del Fondo. Ogni Quota dà diritto ad un voto. L'Assemblea dei Partecipanti

delibera validamente con il voto favorevole del 50% (cinquantapercento) più una quota degli intervenuti in assemblea. Il *quorum* deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% (trentapercento) del valore delle Quote in circolazione. Le deliberazioni dell'Assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal consiglio di amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione.

- 10) L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla Società di Gestione, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità e di tali Quote non si terrà conto al fine del computo dei *quorum* deliberativi di cui al presente Regolamento.
- 11) I Partecipanti possono esercitare i propri diritti di voto per corrispondenza. In tale caso l'avviso di convocazione deve contenere per esteso la deliberazione proposta. Non si tiene conto del voto in tale modo espresso se la delibera sottoposta a votazione dell'Assemblea non è conforme a quella contenuta nell'avviso di convocazione.
- 12) L'Assemblea dei Partecipanti delibera in merito:
  - 1) alla elezione del Presidente dell'Assemblea;
  - 2) alla richiesta di ammissione a quotazione, qualora la Società di Gestione non vi provveda;
  - 3) alla sostituzione della Società di Gestione;
  - 4) alla modifica delle politiche di gestione del Fondo;
  - 5) alle modifiche del regolamento di gestione del Fondo che incidano sulle caratteristiche o sullo scopo dello stesso;
  - 6) alla liquidazione anticipata del Fondo.
- 13) Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società, nonché rese pubbliche mediante deposito presso la sede della Società di Gestione, con comunicazione al Depositario e pubblicazione sul sito Internet della Società e – se istituito – del Fondo.

## **19 Depositario**

- 1) Il Depositario, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuto ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente e gode delle facoltà che la stessa le conferisce, ivi compresa la facoltà di sub-depositare gli strumenti finanziari del Fondo.
- 2) L'incarico conferito al Depositario è a tempo indeterminato e può essere revocato dalla Società di Gestione in qualsiasi momento. La rinuncia all'incarico da parte del Depositario deve essere comunicata alla Società di Gestione con un preavviso non inferiore a sei mesi.
- 3) L'efficacia della revoca o della rinuncia all'incarico del Depositario è sospesa fino a che:
  - un altro depositario, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Depositario in sostituzione del precedente;
  - la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla Società di Gestione, mentre la stessa modifica si intende approvata in via generale dalla Banca d'Italia;
  - gli strumenti finanziari inclusi nel Patrimonio del Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferite ed accreditate presso il nuovo Depositario.

## **20 Partecipazione al Fondo**

### **20.1 Sottoscrizione delle Quote**

- 1) Il patrimonio del Fondo viene raccolto mediante un'unica emissione di Quote di eguale valore unitario
- 2) L'ammontare minimo delle sottoscrizioni è pari a 20 (venti) Quote.
- 3) Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di emissione, Quote per un importo non inferiore al 2% (dueper cento) del valore complessivo netto della stessa. Tale percentuale è ridotta all'1% (unoper cento) per la parte eccedente l'ammontare di euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni/00).

### **20.2 Modalità di sottoscrizione**

- 1) Le Quote sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle Quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare in modo evidente la data di sottoscrizione.
- 2) La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso i soggetti da essa incaricati del collocamento. Nel caso di sottoscrizione presso i soggetti incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione di queste.
- 3) La SGR prevede nelle convenzioni con i soggetti incaricati del collocamento che, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, copia dei moduli di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento siano inviati alla SGR tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo alla ricezione da parte del soggetto incaricato del collocamento.
- 4) La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
- 5) Al momento della sottoscrizione viene consegnata dalla SGR o dal soggetto incaricato del collocamento copia del presente Regolamento, il quale viene integralmente accettato dal sottoscrittore. E' facoltà del sottoscrittore richiedere copia del Regolamento del Fondo, anche successivamente alla sottoscrizione.

### **20.3 Termini di sottoscrizione delle Quote del Fondo**

- 1) Il termine di sottoscrizione delle Quote del Fondo in sede di emissione è di 6 (sei) mesi, con decorrenza dalla data di inizio delle sottoscrizioni a seguito della pubblicazione del prospetto informativo autorizzato dalla Consob. La SGR ha la facoltà di modificare il termine di sottoscrizione delle Quote del Fondo in ragione della tempistica che verrà definita per l'offerta delle stesse, dandone evidenza nel prospetto informativo.
- 2) La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalla vigente normativa, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 24, comma 1) del presente Regolamento.
- 3) La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nel termine massimo dei 15 (quindici) giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 24, comma 1) del presente Regolamento.

#### **20.4 Sottoscrizione fuori sede**

- 1) Ai sensi della vigente normativa, l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede è sospesa per i 7 (sette) giorni successivi alla data di sottoscrizione da parte dell'investitore.
- 2) Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.
- 3) Di tale facoltà è dato avviso all'investitore nei documenti di offerta al pubblico delle Quote.

#### **20.5 Aumento del Fondo e riparto delle Quote**

- 1) Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per le sottoscrizioni delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare superiore all'offerta, il consiglio di amministrazione della SGR potrà aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. La SGR si impegna a dare adeguata informativa dell'esercizio di tale facoltà nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore ai sensi del successivo articolo 20.8.
- 2) Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore a quello delle Quote offerte ed il Consiglio non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procederà, dandone comunicazione alla Banca d'Italia:
  - a) all'assegnazione di una Quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande;
  - b) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di Quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della Quota già assegnata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di Quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
  - c) all'assegnazione ai sottoscrittori delle eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande.
- 4) La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni successivi alla data di chiusura delle sottoscrizioni. La SGR ha la facoltà di ridurre il termine per la conclusione delle operazioni di riparto in ragione della tempistica che verrà definita per l'offerta delle Quote del Fondo, dandone evidenza nel prospetto informativo.

#### **20.6 Ridimensionamento del Fondo**

- 1) Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'ammontare minimo oggetto di offerta, il consiglio di amministrazione della SGR può ridimensionare il valore patrimoniale del Fondo, dandone adeguata comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al successivo articolo 20.8.
- 2) Qualora la SGR proceda al ridimensionamento del Fondo ai sensi del precedente comma, l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, entro il termine massimo di 7 (sette) giorni dalla pubblicazione dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni.
- 3) Qualora risulti sottoscritto un importo inferiore all'Importo Minimo del Fondo e il consiglio di amministrazione della SGR non ritenga possibile realizzare la politica d'investimento originariamente proposta, la SGR non



procede al richiamo degli impegni e libera i sottoscrittori da qualsiasi impegno assunto nei suoi confronti, informandoli di ciò mediante avviso da pubblicarsi sul quotidiano di cui all'articolo 24, comma 1) del presente Regolamento nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.

### **20.7 Richiamo degli impegni**

- 1) La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro a fronte delle Quote del Fondo assegnate.
- 2) Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora, si debba ricorrere al riparto delle Quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni è di 30 (trenta) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle Quote assegnate. La SGR ha la facoltà di modificare, anche anticipandolo, il termine di richiamo degli impegni relativi alla sottoscrizione delle Quote del Fondo in ragione della tempistica che verrà definita per l'offerta delle stesse, dandone evidenza nel prospetto informativo.
- 3) Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote deve essere effettuato mediante autorizzazione di addebito sul conto corrente indicato dal sottoscrittore.

### **20.8 Conferma della sottoscrizione**

La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della sottoscrizione, che contiene anche:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- la data di ricevimento da parte del Depositario del mezzo di pagamento;
- l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione;
- l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;
- il numero delle Quote attribuite.

### **20.9 Rimborsi anticipati delle Quote del Fondo**

Non essendo previste emissioni successive alla prima, il Partecipante non può richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle Quote del Fondo possedute.

### **20.10 Rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti**

La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota. In tal caso la Società di Gestione deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite;
- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sul quotidiano indicato all'articolo 24, comma 1), precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo, (indicando la percentuale messa in

distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.

## **21 Certificati di partecipazione al Fondo**

- 1) Le Quote del Fondo sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del decreto legislativo n. 213 del 24 giugno 1998 e sono, quindi, depositate presso una società di gestione accentrata, individuata nella Monte Titoli S.p.A..
- 2) I diritti inerenti alle Quote e ogni atto dispositivo sulle stesse da parte di ciascun Partecipante al Fondo possono essere esercitati esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le Quote, ai sensi degli articoli 85 e seguenti del TUF e relativi regolamenti di attuazione.

## **22 Scritture contabili e relativa pubblicità**

### ***22.1 Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva***

- 1) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- 2) In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, la Società di Gestione deve redigere:
  - a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
  - b) la relazione di gestione del Fondo, entro 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, entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione della relazione di gestione con cadenza almeno semestrale.
- 3) I documenti di cui al precedente comma 2), lettere b) e c), previa revisione della società di revisione incaricata, sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede del Depositario e nelle eventuali filiali dello stesso site nei capoluoghi di Regione, nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a

disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalle disposizioni applicabili, nonché sul sito Internet della Società di Gestione e – ove istituito – del Fondo.

- 4) I Partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere copia di tali documenti, richiedendoli alla SGR ovvero ai soggetti incaricati del collocamento.

### **22.2 Revisione contabile e Controllo del Collegio Sindacale**

- 1) La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione ai sensi dell'articolo 9 del TUF.
- 2) La società di revisione provvede alla revisione del bilancio della Società di Gestione e della relazione di gestione del Fondo esprimendo il proprio giudizio.
- 3) I sindaci della Società di Gestione, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci del Depositario devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla Consob, ciascuna per le proprie competenze, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

### **23 Modifiche regolamentari**

- 1) Il consiglio di amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento di gestione del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei Partecipanti e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni di investimento chiusi, previa approvazione, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell'Assemblea dei Partecipanti e della Banca d'Italia.
- 2) Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione della normativa vigente, anche di rango regolamentare, ad opera delle Autorità di Vigilanza, possono essere attuate dal Presidente del consiglio di amministrazione della SGR o da un amministratore della SGR a ciò delegato, anche permanentemente, i quali informano il consiglio di amministrazione della SGR nel corso della prima riunione utile dello stesso.
- 3) Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate con le stesse modalità con le quali la SGR rende noto il valore della Quota. Nel caso di modifiche regolamentari riguardanti la sostituzione della SGR o del Depositario, l'informativa ai Partecipanti sarà data, oltre che

mediante la pubblicazione sul quotidiano di cui all'articolo 24, comma 1), anche tramite avvisi ripetuti sulla stampa.

- 4) La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

## **24 Regime della pubblicità**

- 1) Il quotidiano prescelto dalla SGR per la pubblicazione di avvisi, documenti ed informazioni nei casi previsti dalla vigente normativa e dal presente Regolamento è il Sole 24 Ore.
- 2) Fatti salvi gli ulteriori adempimenti eventualmente richiesti dalla normativa applicabile, la SGR comunica ai Partecipanti le informazioni indicate nel successivo comma 4), a seconda dei casi, almeno attraverso i seguenti mezzi:
  - a) deposito presso la sede della SGR e del Depositario (ivi incluse le eventuali filiali site nei capoluoghi di Regione);
  - b) inserimento nel sito Internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;
  - c) pubblicazione sul quotidiano indicato al precedente comma 1); ove consentito, la pubblicazione potrà avvenire per estratto ovvero essere limitata all'indicazione dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alle precedenti lettere a) e b).
- 3) Inoltre, a seguito dell'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione su un mercato regolamentato, la SGR diffonde, con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile, un comunicato redatto ai sensi degli articoli 66 e 102 della deliberazione Consob n. 11971 del 14 maggio 1999.
- 4) Sono soggetti a pubblicità:
  - a) la sostituzione della SGR e del Depositario;
  - b) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
  - c) il valore semestrale delle Quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
  - d) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
  - e) la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
  - f) la avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
  - g) il ridimensionamento o l'aumento del Fondo;
  - h) le operazioni di rimborso parziale di Quote a fronte di disinvestimento;
  - i) la distribuzione dei Proventi;
  - j) la messa in liquidazione del Fondo;
  - k) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo;
  - l) l'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo.
- 5) Sono altresì messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della Società di Gestione, il sito Internet della stessa, la sede del Depositario, ivi comprese le eventuali filiali situate nei capoluoghi di Regione, le relazioni di stima dei beni acquistati o venduti da/a soci della Società di Gestione, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa

appartiene (Soggetti in Conflitto di Interessi). Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate con soggetti diversi da quelli in Conflitto di Interessi, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione della relazione di gestione o della relazione semestrale del Fondo.

## **25 Liquidazione del Fondo**

### **25.1 Casi di Liquidazione**

La liquidazione del Fondo può avere luogo, salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari:

- a) anticipatamente rispetto a quanto previsto dal successivo articolo 25.5, ad iniziativa della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti;
- b) per scadenza del termine di durata del Fondo;
- c) nel caso in cui l'Assemblea deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione ma non individui la Nuova Società di Gestione, ovvero quest'ultima non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione, ovvero ancora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione ai sensi del precedente articolo 17, comma 2), punto 3.

### **25.2 Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione**

- 1) La Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti.
- 2) Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione.
- 3) A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento del Fondo.
- 4) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

### **25.3 Modalità Inerenti alla Liquidazione**

- 1) La Società di Gestione informa la Banca d'Italia almeno trenta giorni prima della data di convocazione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa.
- 2) A partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui all'articolo 25.4, comma 1), la Società di Gestione provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo 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 portato a conoscenza della Banca d'Italia.
- 3) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per

la relazione di gestione di cui all'articolo 22.1, comma 2), lettera b) e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:

- a) l'attivo del Fondo liquidato, al netto dell'eventuale Commissione Variabile Finale di cui al precedente articolo 14.1, comma 1), lettera B e di altre eventuali passività;
  - b) il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti.
- 4) La società di revisione di cui all'articolo 22.2 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla revisione del rendiconto finale di liquidazione.
  - 5) Il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, che verrà fissato nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sono messi a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione, nonché presso la sede del Depositario e in tutte le eventuali filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di Regione. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese.
  - 6) Il Depositario provvede a corrispondere il rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione, con le medesime modalità di cui al precedente articolo 20.10.
  - 7) La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

#### **25.4 Pubblicità Inerente alla Liquidazione**

- 1) La delibera di liquidazione del Fondo è comunicata ai Partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 24, comma 1) e con le ulteriori modalità ivi previste. L'avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento.
- 2) Con le stesse modalità è data comunicazione ai Partecipanti dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

#### **25.5 Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di Durata**

La liquidazione per la scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga ha luogo con le modalità indicate al successivo articolo 26.

### **26 Attività inerenti alla liquidazione del Fondo**

#### **26.1 Ripartizione dell'Attivo Netto alla scadenza del Fondo**

- 1) Alla scadenza del termine di durata previsto all'articolo 4 del presente Regolamento ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti dell'attivo netto del Fondo stesso, secondo le modalità indicate nel precedente articolo 25.3 e comunicate ai Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 25.4.
- 2) La Società di Gestione si riserva la facoltà di deliberare, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo non sia completato entro il termine di durata dello stesso, il Periodo di Grazia, di cui al precedente articolo 4, comma 2) per condurre a termine le operazioni di smobilizzo nonché le operazioni di rimborso. La Società di Gestione

comunica alla Banca d'Italia ed alla Consob l'effettuazione della suddetta proroga, con contestuale invio alle predette Autorità della delibera assunta ai sensi del precedente articolo 4, comma 2).

- 3) Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento delle relative somme sono specificati ai successivi articoli 26.2 e 26.7.

### **26.2 Definizione degli Aveni diritto alla Quota Spettante ai Partecipanti**

Hanno diritto a percepire la Quota spettante ai Partecipanti coloro che risultano titolari delle Quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo, oppure al termine del Periodo di Grazia eventualmente deliberato per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

### **26.3 Modalità inerenti alla Liquidazione**

Dopo l'avviso ai Partecipanti e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui ai successivi articoli 26.4 e 26.5, la Società di Gestione segue la procedura indicata all'articolo 25.3 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote.

### **26.4 Pubblicità della Procedura di Liquidazione**

Con le modalità di cui all'articolo 24 la Società di Gestione informa i Partecipanti:

- a) dell'inizio della procedura di liquidazione;
- b) dell'eventuale delibera del Periodo di Grazia da parte della SGR;
- c) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- d) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

### **26.5 Comunicazioni alla Banca d'Italia**

- 1) Contestualmente alla comunicazione di cui all'articolo 26.4 verrà data comunicazione alla Banca d'Italia:
  - a) dell'inizio della procedura di liquidazione;
  - b) del piano di smobilizzo predisposto dalla Società di Gestione, nel caso di delibera del Periodo di Grazia come indicato all'articolo 4, comma 2);
  - c) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
  - d) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

La Società di Gestione invierà, inoltre, alla Banca d'Italia, entro dieci giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, corredata della relazione predisposta dalla società di revisione di cui all'articolo 22.2.

### **26.6 Divieto di Ulteriori Investimenti alla scadenza della Durata del Fondo**

Alla scadenza del periodo di durata del Fondo termina ogni ulteriore attività di investimento del Fondo.

### **26.7 Tempi per il Riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti**

La Quota spettante ai Partecipanti è distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni

contabili sarà comunque completata entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia.

**27 Foro competente**

- 1) Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Roma.
- 2) Sono fatte salve le previsioni della vigente normativa per il caso in cui il Partecipante sia definibile quale consumatore, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206.