

Regolamento del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

**ATLANTIC 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
Chiuso**

promosso e gestito da

First Atlantic RE SGR S.p.A.

Approvato dalla Banca d'Italia in data 7 febbraio 2006 con nota n. 146428

INDICE

A) Scheda Identificativa

- Articolo 1. Denominazione e tipologia del Fondo
- Articolo 2. Durata del Fondo
- Articolo 3. Società di Gestione del Risparmio del Fondo
- Articolo 4. Banca Depositaria
- Articolo 5. Periodicità del calcolo del valore unitario delle quote e modalità di comunicazione
- Articolo 6. Quotazione
- Articolo 7. Esercizio del Fondo

B) Caratteristiche del prodotto

- Articolo 8. Patrimonio del Fondo e sottoscrizione delle Quote mediante Apporto
- Articolo 9. Scopo e oggetto del Fondo
- Articolo 10. Politiche di investimento
- Articolo 11. Valore del Fondo
- Articolo 12. Proventi gestione del Fondo e modalità di ripartizione
- Articolo 13. Regime delle spese

C) Modalità di funzionamento

- Articolo 14. Gestione del Fondo
- Articolo 15. Il Comitato Consultivo
- Articolo 15. Assemblea dei Partecipanti
- Articolo 17. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo
- Articolo 18. Esperti Indipendenti
- Articolo 19. Intermediario Finanziario
- Articolo 20. Banca Depositaria
- Articolo 21. Partecipazione al Fondo
- Articolo 22. Rimborsi parziali pro-quota
- Articolo 23. Valore nominale delle Quote e dematerializzazione
- Articolo 24. Modifiche del Regolamento
- Articolo 25. Liquidazione del Fondo
- Articolo 26. Estensione del periodo di liquidazione
- Articolo 27. Scritture contabili
- Articolo 28. Documenti a disposizione dei Partecipanti
- Articolo 29. Informativa su fatti rilevanti
- Articolo 30. Revisione contabile, certificazione e controllo
- Articolo 31. Legge applicabile e foro competente

PARTE A)
SCHEDA IDENTIFICATIVA

1. Denominazione e tipologia del Fondo

Il fondo denominato “Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”) è un fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso istituito, ai sensi dell'articolo 12*bis* del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 maggio 1999, n. 228, come successivamente modificato (di seguito, il “**Decreto 228**”).

La partecipazione al Fondo è consentita sia al pubblico indistinto sia ad investitori professionali, così come saranno definiti nel Prospetto Informativo (come di seguito definito).

Non sono previste emissioni di quote successive alla prima, né classi differenziate di quote di partecipazione al Fondo.

2. Durata del Fondo

La durata del Fondo è fissata in 7 (sette) anni, a partire dalla data di efficacia dell'Apporto (come di seguito definito), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei paragrafi 25.3 e 26 del presente Regolamento.

All'atto della liquidazione del Fondo, la SGR, nel rispetto della normativa vigente e come specificato nel paragrafo 26 del presente Regolamento, avrà la possibilità di chiedere alla Banca d'Italia, previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo (come di seguito definito) una proroga del termine di durata di cui sopra, per un periodo massimo di tre anni (di seguito, il “**Periodo di Grazia**”), per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo degli investimenti non sia stato completato nei termini.

3. Società di Gestione del Risparmio del Fondo

La società di gestione del risparmio che ha istituito il Fondo e che lo gestisce è First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, in forma abbreviata First Atlantic RE SGR S.p.A., (di seguito, la “**SGR**”). La SGR ha sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi, 2 ed è iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Milano, iscrizione R.E.A. n. 1773935, codice fiscale e partita IVA n. 04807030962. Il sito internet della SGR è www.firstatlanticresgr.it.

Socio unico della SGR è First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., società finanziaria iscritta all'Albo di cui all'articolo 113 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come successivamente modificato, avente sede legale in Desio (Milano), Via Garibaldi, 6/C.

La SGR è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia del 16

settembre 2005 ed è iscritta al n. 202 dell'Albo delle società di gestione del risparmio di cui all'articolo 35, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (c.d. Testo Unico della Finanza, di seguito "**TUF**").

La SGR ha istituito il Fondo con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione del 22 settembre 2005 che ne ha contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il "**Regolamento**").

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

4. Banca Depositaria

L'incarico di banca depositaria del Fondo è conferito a State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano Via Col Moschin n. 16, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 80035550153 (di seguito, la "**Banca Depositaria**"). Le funzioni di ritiro e consegna dei certificati rappresentativi delle quote sono svolte da Intesa Sanpaolo S.p.A. – per conto di State Street Bank S.p.A. - presso la filiale di Milano, Corso di Porta Nuova n. 7.

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

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

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

Il valore unitario delle quote di partecipazione al Fondo è pari all'ammontare del Valore Complessivo Netto diviso per il numero delle quote emesse. Tale valore è pubblicato su base semestrale sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, in concomitanza con la pubblicazione del rendiconto della gestione ovvero della relazione semestrale.

Il calcolo del Valore Complessivo Netto e del valore unitario delle Quote è effettuato, in conformità con i principi e con i criteri di cui alle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia, su base semestrale dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro: (i) 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio, in concomitanza con la redazione della relazione semestrale, 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 del rendiconto della gestione del Fondo.

Al verificarsi di eventi eccezionali e non prevedibili tali da non permettere la regolare determinazione o la comunicazione del valore unitario della Quota, la SGR potrà temporaneamente sospendere la comunicazione dello stesso, previa comunicazione alla Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità sopra indicate, ai Partecipanti. La SGR provvederà a comunicare ai Partecipanti il valore unitario della Quota non appena possibile, con le modalità di cui al presente articolo.

6. Quotazione

Il Consiglio di Amministrazione della SGR richiederà, entro i termini previsti dalla normativa di tempo in tempo vigente, l'ammissione delle Quote (come di seguito definite) alla quotazione sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi, classe 2 (di seguito, "**MTF**"), organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. (di seguito, la "**Borsa Italiana**").

7. Esercizio del Fondo

L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Il primo esercizio del Fondo ha inizio alla data di efficacia dell'Apporto per chiudersi il 31 dicembre immediatamente successivo.

PARTE B)
CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

8. Patrimonio del Fondo e sottoscrizione delle Quote mediante Apporto

8.1 – Sottoscrizione delle Quote e Apporto

1. Il patrimonio del Fondo viene raccolto mediante un'unica emissione di quote (di seguito, le "**Quote**"), di eguale valore unitario, sottoscritte da parte di uno o più enti apportanti (di seguito, gli "**Enti Apportanti**") mediante apporto costituito, in tutto o in parte (comunque prevalentemente ed in ogni caso non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo), da beni immobili e/o da diritti reali di godimento su beni immobili aventi una destinazione – in termini di valore - prevalentemente ad uso ufficio o terziario commerciale, ovvero da immobili riconvertibili a tale uso, eventualmente conferiti al Fondo congiuntamente con indebitamento finanziario ad essi relativo ove esistente (di seguito, l'"**Apporto**").
2. Le Quote sono sottoscritte in un'unica soluzione, conformemente alle disposizioni del presente Regolamento, e con le modalità stabilite dall'atto di apporto al Fondo dei beni immobili aventi le caratteristiche sopra descritte (di seguito, l'"**Atto di Apporto**"). Non sono previste emissioni di quote successive alla prima.
3. A seguito dell'Apporto, ciascun Ente Apportante diviene titolare – proporzionalmente al valore dei beni apportati - di un numero di Quote pari al valore dei beni apportati al Fondo come determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR sulla base della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti, dedotto l'importo dell'eventuale indebitamento finanziario gravante su tali beni alla data dell'Apporto (di seguito, il "**Valore dell'Apporto**"), diviso per il valore nominale unitario delle Quote come indicato nel successivo paragrafo 23.

8.2 – Valutazioni funzionali all'Apporto

La SGR richiederà, con riferimento agli immobili oggetto dell'Apporto:

- (a) agli Esperti Indipendenti (come definiti nel successivo paragrafo 18), la redazione di una relazione di stima sul loro valore, indicando i dati e le notizie previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Tale relazione è redatta e depositata non oltre 30 (trenta) giorni prima della data dell'Atto di Apporto;
- (b) ad un Intermediario Finanziario (come definito nel successivo paragrafo 19), una valutazione sulla loro compatibilità e redditività rispetto alla politica di gestione del Fondo.

8.3 – Condizione dell'Apporto

Secondo quanto stabilito nell'Atto di Apporto, l'efficacia dello stesso è sospensivamente condizionata al collocamento sul mercato di un ammontare pari al 100% (cento per cento) delle Quote (di seguito, il "**Collocamento**"). Tale condizione è posta nell'interesse degli Enti Apportanti e potrà quindi essere dai medesimi rinunciata, in tutto o in parte.

8.4 – Collocamento delle Quote

Nel termine indicato nel precedente articolo 6, le Quote saranno offerte nell'ambito del Collocamento, finalizzato alla loro contestuale quotazione sul MTF. La SGR dovrà provvedere a dare esecuzione al Collocamento entro i 18 (diciotto) mesi dalla data di pubblicazione del prospetto informativo avente ad oggetto l'offerta pubblica di vendita delle Quote (di seguito, il "**Prospetto Informativo**"). La struttura e le caratteristiche del Collocamento, i termini e le modalità di adesione all'offerta di vendita delle Quote, le relative modalità di pagamento, i criteri di riparto, nonché le modalità di consegna delle Quote agli aventi diritto verranno definiti e indicati nel Prospetto Informativo.

8.5 – Efficacia dell'Atto di Apporto

Entro 5 (cinque) giorni dalla chiusura del Collocamento, la SGR, accertato l'intervenuto avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo 8.3 ovvero la sua totale o parziale rinuncia da parte degli Enti Apportanti, darà atto, mediante apposito avviso pubblicato sui quotidiani di cui al paragrafo 5 della Parte A) del presente Regolamento dell'intervenuta efficacia dell'Apporto, della valida costituzione del Fondo, nonché della liberazione delle quote sottoscritte dagli enti apportanti. Contestualmente, la SGR fornisce istruzioni alla Banca Depositaria per l'avvaloramento dei certificati rappresentativi delle quote ai fini della loro attribuzione agli investitori che le hanno sottoscritte in sede di Collocamento.

Analoga comunicazione verrà resa dalla SGR in caso di mancato avveramento della predetta condizione.

Copia di tale comunicazione verrà inoltrata dalla Banca d'Italia.

9. Scopo e oggetto del Fondo

1. Scopo del Fondo è gestire professionalmente e valorizzare, in un'ottica di dismissione, il patrimonio del Fondo, inteso come l'insieme delle sue attività, (di seguito, il "**Patrimonio del Fondo**") – che sarà inizialmente costituito da beni immobili aventi una destinazione, in termini di valore, prevalentemente ad uso ufficio o terziario commerciale, ovvero da immobili riconvertibili a tale uso, che sono oggetto dell'Apporto - al fine di: (i) generare utili da distribuire nel breve periodo ai Partecipanti e derivanti sia dalla gestione che dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo; e (ii) ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo. L'investimento nel Fondo è da considerarsi di lungo periodo e, come tale, comporta i rischi propri di tali tipologie di investimenti che saranno meglio indicati nel Prospetto Informativo.
2. La SGR, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, potrà valorizzare il Patrimonio del Fondo attraverso l'investimento, entro i limiti di cui al presente Regolamento, delle risorse disponibili in:
 - (a) interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, risanamento, restauro, riconversione, valorizzazione ovvero di completamento degli immobili, ivi inclusi quelli oggetto di Apporto, che costituiscono di tempo in tempo il Patrimonio del Fondo, restando comunque esclusa ogni attività di costruzione diretta degli stessi da parte della SGR;
 - (b) beni immobili e diritti reali immobiliari nel rispetto di quanto previsto nei successivi paragrafi 10.1 e 10.2;
 - (c) partecipazioni in società immobiliari nel rispetto di quanto previsto nei successivi paragrafi 10.2 e 10.3;
 - (d) strumenti finanziari nel rispetto di quanto previsto nel successivo paragrafo 10.4.

3. Il Patrimonio del Fondo è investito in misura non inferiore al 70% (settanta per cento) del totale delle sue attività in beni immobili e/o diritti reali immobiliari di cui al successivo paragrafo 10.1 e/o in partecipazioni in società immobiliari di cui al successivo paragrafo 10.3, per tutta la sua durata, tranne che per i brevi periodi intercorrenti tra le operazioni di disinvestimento e di successivo reinvestimento ovvero per la distribuzione di proventi e la disposizione di operazioni di rimborso parziale pro-quota.

10. Politiche di investimento

10.1 – Caratteristiche degli immobili

1. Il Patrimonio del Fondo, nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari ed in conformità con i termini e le condizioni di cui al presente Regolamento, potrà essere investito in beni immobili (ovvero in porzioni di essi) situati prevalentemente in Italia e che abbiano una destinazione, prevalente, ad uso ufficio, terziario commerciale, turistico, ricettivo o sanitario, ovvero in beni immobili (ovvero in porzioni di essi) convertibili a tali usi e/o in diritti reali di godimento su beni immobili (ovvero su porzioni di essi) aventi le predette caratteristiche (di seguito, gli “**Immobili**”).
2. Qualora parte degli immobili di cui al precedente comma 1 sia costituito da edifici che necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione, completamento o restauro, o per i quali la SGR ritenga opportuni degli interventi di valorizzazione, la SGR per conto del Fondo:
 - (a) prima di dare esecuzione agli interventi previsti, dovrà richiedere e ottenere (ove già non esistente) ogni necessaria autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, in conformità con le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
 - (b) dovrà sottoscrivere – eventualmente tramite società, anche appartenenti al medesimo gruppo della SGR, a cui sia stato affidato un incarico, di *project management* - adeguati contratti di fornitura e/o di appalto con imprese di costruzioni di comprovata esperienza, *general contractors*, fornitori di servizi, ecc. aventi ad oggetto il risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro, ovvero la costruzione di edifici. Le imprese appaltatrici dovranno presentare idonee garanzie bancarie o assicurative a copertura di eventuali spese da sostenere in relazione all'esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che abbia origine dalle applicabili disposizioni di legge.
3. Il Fondo potrà compiere gli investimenti di cui al precedente comma 1 anche per mezzo di società o enti, anche di diritto estero, che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di immobili che rientrino nell'oggetto di investimento del Fondo ai sensi del presente paragrafo 10.

10.2 – Nuovi investimenti

La SGR, per un periodo di massimo 36 (trentasei) mesi successivi alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, potrà disporre dei ricavi derivanti, al netto delle commissioni, delle spese sostenute in connessione alla vendita e delle eventuali plusvalenze realizzate, dalla vendita di beni (ovvero di porzioni di essi) facenti parte del Patrimonio del Fondo, nonché delle disponibilità rinvenienti dall'indebitamento assunto a fronte dei beni immobili dello stesso nei limiti e secondo le modalità previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, per: (i) acquistare beni immobili aventi le caratteristiche di cui al precedente paragrafo 10.1; (ii) acquistare ovvero sottoscrivere partecipazioni in società immobiliari aventi le caratteristiche di cui al

successivo paragrafo 10.3; (iii) effettuare investimenti aggiuntivi in società immobiliari già partecipate dal Fondo ovvero in ulteriori porzioni di beni immobili già posseduti dal Fondo, a condizione che l'ammontare complessivo dei ricavi netti utilizzati a tal fine, ovvero di quelli a fronte dei quali il Fondo abbia sottoscritto impegni, non ecceda, per tutta la durata del predetto periodo, il 30% (trenta per cento) del valore attribuito agli immobili in sede di Apporto (di seguito, i **"Reinvestimenti Autorizzati"**). Resta fermo il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo di cui al successivo paragrafo 15.4(e) nei termini ivi previsti. Ai fini del presente paragrafo 10.2 non sono considerati Reinvestimenti Autorizzati i costi ovvero gli impegni che la SGR, per conto del Fondo, dovesse sostenere ovvero assumere per interventi di manutenzione, risanamento, restauro, riconversione, valorizzazione ovvero di completamento degli Immobili, ivi inclusi quelli oggetto di Apporto.

10.3 – Partecipazioni in società immobiliari

1. Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, direttamente o indirettamente, in partecipazioni, di maggioranza o di minoranza, in società immobiliari, quotate o non quotate, anche aventi sede legale all'estero purché nell'ambito di Stati Membri dell'Unione Europea e/o in Svizzera, a condizione che il patrimonio di tali società sia costituito prevalentemente da immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle indicate nel precedente paragrafo 10.1.
2. Le partecipazioni di minoranza in società immobiliari non possono rappresentare più del 10% (dieci per cento) del totale delle attività del Fondo.
3. Il Patrimonio del Fondo può essere investito anche in partecipazioni in società immobiliari che prevedono nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione e/o di sviluppo, a condizione che tali partecipazioni non rappresentino più del 10% (dieci per cento) del totale delle attività del Fondo.

10.4 – Strumenti finanziari

1. Nei limiti di cui al paragrafo 9.3, il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, il Patrimonio del Fondo può essere investito anche in strumenti finanziari di natura immobiliare (*asset backed securities* e quote di OICR di natura immobiliare, italiani e/o esteri), quotati o non quotati, che, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti.
2. Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*).
3. Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione, di interesse e di cambio, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente. In tale ambito, possono essere effettuate operazioni su:
 - (i) contratti derivati standardizzati negoziati su mercati regolamentati;
 - (ii) altri strumenti finanziari derivati non negoziati in mercati regolamentati - c.d. *over the counter* (OTC) - a condizione che siano negoziati con controparti di elevato *standing*, sottoposte alla

vigilanza di un'autorità pubblica, e che abbiano ad oggetto titoli quotati, tassi di interesse o di cambio, indici di borsa o valute.

4. In considerazione della esclusiva finalità di copertura delle operazioni in strumenti finanziari derivati, non sono consentite operazioni di *trading* su strumenti finanziari derivati non ricollegate a finalità di copertura o operazioni in strumenti finanziari derivati equivalenti a vendite allo scoperto. L'ammontare degli impegni assunti dal Fondo in strumenti finanziari derivati non può essere superiore al Valore Complessivo Netto del Fondo.

10.5 – Gestione della liquidità del Fondo

Oltre che per le attività di cui al precedente paragrafo 9.2, 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.

10.6 – Indebitamento e concessione di finanziamenti

10.6.1 – Indebitamento

1. Nella gestione del Fondo e ai fini del raggiungimento dei relativi obiettivi, la SGR può contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito), garantiti o non garantiti, nei limiti e secondo le modalità previste dalle applicabili disposizioni di legge e dei relativi regolamenti di attuazione di tempo in tempo vigenti. Alla data di approvazione del presente Regolamento, tali norme prevedono che il Fondo, durante il corso della propria esistenza, possa contrarre finanziamenti fino al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% (venti per cento) del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo stesso.
2. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.

10.6.2 – Concessione di finanziamenti

1. Il Fondo potrà inoltre effettuare operazioni finanziarie di carattere accessorio e strumentale a quelle di investimento ordinariamente svolte (come, a titolo esemplificativo, partecipare ad operazioni di finanziamento assimilabili ad investimenti di tipo partecipativo, ad operazioni di finanziamento convertibile o concedere finanziamenti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni) ed esclusivamente in favore delle società di cui al precedente art. 10.3 i cui strumenti finanziari siano oggetto di investimento da parte del Fondo. L'ammontare complessivo di tali operazioni non potrà comunque eccedere, per tutta la durata del Fondo, il 20% (venti per cento) del totale del Valore Complessivo Netto.

10.7 – Superamento transitorio dei limiti di investimento

Il Patrimonio del Fondo è investito secondo i limiti e alle condizioni previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile. Fermo restando quanto previsto nel paragrafo 10.5 che precede, qualora i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 e di indebitamento di cui al precedente paragrafo 10.6, unitamente a quelli previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari in materia di contenimento e frazionamento del rischio, fossero superati a causa di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo ovvero di altri fatti non dipendenti dalla SGR, questa provvederà a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti nel più breve tempo possibile, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

10.8 - Operazioni con parti correlate

1. Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla SGR, suoi soci o da altre società di gestione a tali soggetti legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta, né in partecipazioni in società immobiliari facenti capo alla SGR, ai suoi soci o ai rispettivi gruppi, nonché ad amministratori, sindaci e direttori generali di tali soggetti.
2. Il Fondo potrà cedere a, ovvero acquistare beni da, altri fondi gestiti dalla SGR, previo parere favorevole del Collegio Sindacale nonché previo parere non vincolante del Comitato Consultivo 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. Il Fondo non potrà invece acquistare beni di, ovvero partecipazioni in, società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR ovvero da soci delle stesse.

10.9 – Operazioni in conflitto di interessi

1. Premesso che l'Apporto non viene effettuato ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, del DM n. 228/1999, il Fondo può effettuare operazioni con i soci della SGR, con società o soggetti controllanti i soci della SGR, con soggetti appartenenti al loro gruppo, con società facenti parte del gruppo rilevante della SGR ovvero con soggetti aventi rapporti d'affari rilevanti con i soci della SGR e/o con i soggetti appartenenti al loro 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.
2. La SGR ha adottato procedure interne idonee a salvaguardare gli interessi del Fondo e dei Partecipanti, in modo tale da minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, anche potenziale, che possano emergere da rapporti infragruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza, nonché tra il Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR. In particolare, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la SGR abbia un interesse in conflitto solo dopo aver esaminato il parere del Comitato Consultivo di cui al successivo paragrafo 15 e previa approvazione della maggioranza degli amministratori indipendenti presenti nel Consiglio di Amministrazione della SGR.

11. Valore del Fondo

Il valore del Fondo sarà compreso tra un minimo di Euro 200 (duecento) milioni e un massimo di Euro 300 (trecento) milioni e sarà determinato tenendo conto della valutazione complessiva del portafoglio immobiliare conferito in sede di Apporto, effettuata dagli Esperti Indipendenti, del valore ad esso attribuito in sede di Apporto e dell'eventuale indebitamento finanziario relativo agli immobili conferiti trasferito al Fondo in sede di

Apporto. Non appena determinato, il valore del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia, nonché reso pubblico mediante supplemento che costituirà parte integrante del presente Regolamento.

12. Proventi della gestione del Fondo e modalità di ripartizione

12.1 – Definizione dei proventi della gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del Patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di Apporto o di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal rendiconto di gestione del Fondo redatto dalla SGR in conformità con quanto previsto nel paragrafo 27 del presente Regolamento.

12.2 – Distribuzione dei proventi

1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 2, i proventi derivanti dalla gestione del Fondo, fino al momento della scadenza dello stesso o della sua eventuale liquidazione anticipata ai sensi del paragrafo 25.3 del presente Regolamento, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale, a partire dal primo documento contabile del Fondo redatto successivamente alla data di efficacia dell'Atto di Apporto.
2. Senza pregiudizio di quanto previsto dal paragrafo 10.2 che precede, la SGR, nei limiti e secondo le modalità previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari emanate dalla Borsa Italiana, provvederà a distribuire ai Partecipanti, su base almeno semestrale, i proventi della gestione del Fondo (così come determinati in conformità con le disposizioni del presente paragrafo 12) in misura non inferiore al 90% (novanta per cento) degli stessi, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.

12.3 – Aventi diritto ai proventi della gestione

Hanno diritto a ricevere i proventi della gestione ai sensi del presente paragrafo quanti risultino titolari delle Quote al momento del pagamento di tali proventi. La distribuzione dei proventi verrà effettuata agli aventi diritto secondo quanto prescritto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari in misura proporzionale alle Quote possedute.

12.4 – Procedura e tempi per il pagamento dei proventi della gestione del Fondo

La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR contestualmente all'approvazione del rendiconto del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i 30 (trenta) giorni successivi. Sono fatte salve eventuali disposizioni di Borsa Italiana di tempo in tempo applicabili.

12.5 – Forme di pubblicità

La SGR dovrà informare i Partecipanti dell'intervenuta adozione della delibera di cui al precedente paragrafo 12.4, nonché dei termini previsti per il pagamento dei proventi in distribuzione tramite pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto della gestione del Fondo ai sensi del paragrafo 28.1 del presente Regolamento.

12.6 – Proventi non riscossi e prescrizione

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

- (a) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 28.1 del presente Regolamento; ovvero
- (b) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 28.1 del presente Regolamento.

13. Regime delle spese

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

13.1 – Spese e oneri a carico del Fondo

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

13.1.1 - Compenso della SGR

Il compenso spettante alla SGR si compone di una commissione fissa (di seguito, la "**Commissione Fissa**") e di una commissione variabile (di seguito, la "**Commissione Variabile**") calcolate come di seguito descritto. In caso di sostituzione della SGR, alla stessa saranno dovuti i compensi indicati nel successivo paragrafo 17.4.

13.1.1.1 - Commissione Fissa

La Commissione Fissa è pari allo 0,45% (zero-virgola-quarantacinque per cento) su base semestrale (0,9% (zero-virgola-nove per cento) su base annua) del Valore Complessivo dei Beni del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 13.1.1.1, per "**Valore Complessivo dei Beni del Fondo**" si intende:

- (a) alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, la somma del valore al quale gli immobili e le altre attività sono stati apportati al Fondo;
- (b) successivamente alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dal rendiconto ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate (sono tali le

spese di ristrutturazione, riconversione, sviluppo, ecc., volte ad accrescere il valore del bene. In ragione di ciò le stesse concorrono a determinare il valore del bene medesimo indicato nel rendiconto annuale o nella relazione semestrale del Fondo).

La Commissione Fissa viene calcolata all'inizio del semestre sulla base del Valore Complessivo dei Beni del Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto ovvero dall'ultima relazione semestrale approvata dal Fondo, e corrisposta alla SGR mensilmente ed in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese. L'importo della Commissione Fissa di competenza del periodo intercorrente fra la data di efficacia dell'Atto di Apporto e l'apertura del primo rendiconto ovvero relazione semestrale successiva sarà determinata *pro-rata temporis* rispetto ad un semestre.

13.1.1.2 - Commissione Variabile

La Commissione Variabile si compone, a sua volta, di una commissione corrisposta alla SGR su base annua (di seguito, la "**Commissione Variabile Annuale**") e di una commissione da corrispondersi alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (di seguito, la "**Commissione Variabile Finale**").

13.1.1.2.1 - Commissione Variabile Annuale

La Commissione Variabile Annuale è pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento in Eccesso.

Per "**Rendimento in Eccesso**" si intende la differenza tra:

- (a) i proventi della gestione di competenza dell'esercizio di riferimento distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
- (b) l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento del 5,5% (cinque virgola cinque per cento) annuale sul Valore Medio di Periodo,

al netto del Differenziale, ove negativo.

Nel caso in cui in un esercizio non siano completamente distribuiti i proventi di competenza dell'esercizio, gli stessi verranno considerati nel calcolo del Rendimento in Eccesso nell'esercizio nel quale saranno oggetto di distribuzione o deliberazione.

Per "**Differenziale**" si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui alla precedente lettera (b) nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento. La SGR avrà diritto alla Commissione Variabile Annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

Per "**Valore Medio di Periodo**" si intende la media aritmetica del Valore di Riferimento del Fondo come risultante all'inizio ed al termine dell'esercizio annuale di riferimento.

Per "**Valore di Riferimento del Fondo**" si intende la somma del valore di mercato dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività, aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, quale risultante dal rendiconto relativo all'ultimo semestre di ciascun esercizio al netto dell'eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di conferimento degli immobili conferiti al Fondo o al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

La Commissione Variabile Annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale e/o finale del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale, di anno in anno provvisoriamente determinata a valere sull'esercizio di competenza, sarà conseguentemente accantonata a favore della SGR, che ne darà apposita evidenza nelle scritture contabili del Fondo.

La Commissione Variabile Annuale sarà definitivamente riconosciuta, e quindi maturerà a favore della SGR, all'atto della liquidazione del Fondo a condizione che l'ammontare dell'attivo netto del Fondo stesso, liquidato ai partecipanti, sia almeno pari o superiore all'ammontare dell'attivo netto iniziale del Fondo.

13.1.1.2.2 - Commissione Variabile Finale

La Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:

- (a) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il **"Risultato Complessivo del Fondo"**):
 - (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, e
 - (ii) dei proventi, al netto delle Commissioni Variabili Annuali corrisposte alla SGR, eventualmente distribuiti ai sensi del paragrafo 12 e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati ai sensi del paragrafo 22; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5% (otto-virgola-cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;
- (b) si calcola la somma del valore iniziale del Fondo di cui al paragrafo 11 capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5% (otto-virgola-cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di efficacia dell'Atto di Apporto e la data di liquidazione del Fondo;
- (c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla somma di cui al punto (b) che precede (di seguito, il **"Rendimento Complessivo in Eccesso"**).

La SGR percepirà un ammontare uguale al 20% (venti per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso.

13.1.2 - Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria

Per la sua attività, la Banca Depositaria percepirà:

- a) una commissione onnicomprensiva (vale a dire anche per le attività di amministrazione e custodia degli strumenti finanziari del Fondo) pari allo 0,033% (zero virgola zero trentatré per cento) su base annua, calcolata sul Valore Medio di Periodo del Fondo come definito al precedente paragrafo 13.1.1.2.1, con un minimo di Euro 20.000,00 (ventimila/00) annui.

13.1.3 - Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione della SGR provvederà a determinare il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per l'attività di valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in

società immobiliari e le attività connesse o associate a tale valutazione, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi. Tale compenso sarà posto a carico del Fondo e verrà corrisposto entro 60 giorni dalla data di emissione della relativa fattura, fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo 13.4.1. In ogni caso, il compenso di cui al presente paragrafo dovrà essere proporzionale alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, anche considerando la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione, nonché l'eventuale esistenza di un mercato attivo.

13.1.4 - Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo

Sono a carico del Fondo: le provvigioni, le commissioni, le spese inerenti o comunque strumentali alle acquisizioni successive all'Apporto, per quanto non di competenza del venditore, alle dismissioni, per quanto non di competenza dell'acquirente, e alla locazione, per quanto non di competenza del conduttore, di attività detenute dal Fondo (quali, a titolo esemplificativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, spese legali e notarili, le spese in genere per le attività di consulenza, anche finanziaria, le provvigioni, le commissioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, *due diligence*, spese per valutazioni e verifiche), nonché le altre spese inerenti alle compravendite e alle locazioni di beni del Fondo che saranno allo stesso attribuite tenuto conto anche di quanto previsto dagli usi e dalle consuetudine locali. Tali oneri saranno sopportati dal Fondo solo per le operazioni effettivamente realizzate, fatta eccezione per quelle spese, costi od oneri sostenuti strettamente connessi con la partecipazione a procedure competitive di tipo privato, gare o aste immobiliari al termine delle quali il Fondo non sia risultato aggiudicatario.

13.1.5 - Oneri accessori e spese di gestione tecnica, manutenzione, ristrutturazione e/o valorizzazione degli immobili del Fondo

Gli oneri accessori e tutte le spese di gestione tecnica, manutenzione, ristrutturazione, e/o valorizzazione (quali, a titolo indicativo, quelle per il completamento, recupero, ristrutturazione, risanamento, conversione o restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti, e comunque l'ampliamento e la realizzazione di nuove costruzioni) degli immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati o sostenuti dagli utilizzatori dei beni immobili.

13.1.6 – Spese di amministrazione

Le spese inerenti l'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi inclusi i compensi a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tale attività, sono a carico del Fondo al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati o sostenuti dagli utilizzatori dei beni immobili.

13.1.7 – Compenso e spese del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti e del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

Sono a carico del Fondo le spese (inclusive dei rispettivi compensi) inerenti alla costituzione e regolare funzionamento del Comitato Consultivo (inclusive delle spese di viaggio sostenute dai membri del Comitato Consultivo per partecipare alle riunioni del Comitato Consultivo), dell'Assemblea dei Partecipanti (ivi incluse le spese relative alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti), nonché le spese (inclusive dei compensi) del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti. In mancanza di una espressa determinazione assembleare, il compenso annuale da riconoscersi ai membri del Comitato Consultivo sarà determinato, in misura complessivamente non superiore a Euro 200.000 (duecentomila), dal Consiglio di Amministrazione della SGR. Il Consiglio di Amministrazione della SGR determinerà anche il compenso annuale spettante al Presidente dell'Assemblea, che non potrà essere complessivamente superiore a Euro 80.000 (ottantamila).

13.1.8 - Premi Assicurativi

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

13.1.9 – Spese di pubblicazione

Sono a carico del Fondo le spese per la pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle Quote, dei prospetti periodici del Fondo, nonché i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico e quelli derivanti da obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti, ad eccezione degli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al Collocamento. Il Fondo sosterrà altresì le spese degli avvisi relativi alle modifiche del presente Regolamento richieste da mutamenti di legge, dalle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo paragrafo 16.

13.1.10 - Altre spese

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

13.2 – Spese e oneri a carico dei Partecipanti al Fondo

I costi e le spese a carico dei Partecipanti al Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi. I costi di cui ai successivi paragrafi 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

13.2.1 - Imposte di bollo e spese di spedizione

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

13.2.2 - Imposte e oneri inerenti alla sottoscrizione di Quote

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

13.2.3 - Oneri e spese relativi ai mezzi di pagamento

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

13.3 – Spese e oneri a carico della SGR

I costi e le spese a carico della SGR sono rappresentati dai seguenti elementi.

13.3.1 – Oneri inerenti all'amministrazione della SGR

Sono a carico della SGR tutte le spese, i costi (inclusivi dei compensi) e gli oneri inerenti all'amministrazione della SGR e all'organizzazione della propria attività, ivi incluse quelle connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti ovvero delle opportunità di dismissione.

13.3.2 - Spese connesse ad operazioni di acquisizione, dismissione, rinegoziazione o stipula di contratti inerenti i beni del Fondo che non abbiano avuto esito positivo

I costi relativi ad operazioni di acquisizione o di dismissione di beni del Fondo che non abbiano avuto un esito positivo saranno a carico della SGR.

13.4 – Spese e oneri a carico degli Enti Apportanti

13.4.1 - Oneri inerenti l'Apporto

Sono a carico degli Enti Apportanti le spese relative all'Apporto, quali - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - le provvigioni, commissioni e spese inerenti all'Apporto, alle attività di consulenza e assistenza, inclusa quella legale (comprensiva dell'attività di *due diligence* relativa ai beni immobili oggetto di Apporto commissionata dalla SGR), finalizzate, connesse o strumentali all'Apporto, le altre spese legali, i rilievi tecnici, le perizie legali e le spese notarili sostenute in fase di Apporto nonché quelle sostenute per il trasferimento dell'indebitamento finanziario trasferito in sede di Apporto. Per le valutazioni degli immobili oggetto di Apporto, il compenso inerente l'attività di valutazione condotta dagli Esperti Indipendenti è posto a carico degli Enti Apportanti.

13.4.2 – Compenso spettante all'Intermediario Finanziario

Le spese e i costi (ivi incluse eventuali commissioni) relativi all'attività di valutazione degli immobili oggetto di Apporto, nonché il compenso spettante all'Intermediario Finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività degli immobili oggetto di Apporto rispetto alla politica di gestione del Fondo sono a carico esclusivo degli Enti Apportanti.

13.4.3 - Spese Connesse alla Quotazione e al Collocamento

Sono a carico degli Enti Apportanti le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione ed al collocamento delle Quote sul MTF (ivi comprese le commissioni e spese corrisposte allo *sponsor* e allo specialista per il primo anno dalla quotazione) e al loro accentramento.

13.4.4 - Altre spese e oneri

Fino alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, sono parimenti a carico degli Enti Apportanti le altre spese non di competenza dell'istituendo Fondo o dei Partecipanti o della SGR. Successivamente a tale data, le spese

non di competenza degli Enti Apportanti, del Fondo o dei Partecipanti sono a carico della SGR.

PARTE C)
MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

14. Gestione del Fondo

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui al precedente paragrafo 9 nell'esclusivo interesse dei Partecipanti e nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, nonché del presente Regolamento. Le delibere del Consiglio di Amministrazione che coinvolgano parti correlate o situazioni di conflitto di interesse dovranno essere adottate con il voto favorevole della maggioranza degli amministratori indipendenti in carica. Ferma restando la competenza esclusiva del Consiglio nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati tecnici interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa SGR, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53 del Regolamento adottato con Delibera CONSOB in data 1° luglio 1998, n. 11522, come successivamente modificato, la SGR può conferire deleghe a soggetti esterni alla SGR stessa. Fermi restando i limiti all'investimento di cui al precedente paragrafo 10, tali deleghe avranno ad oggetto, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore, la gestione e/o l'amministrazione dei beni che compongono il Patrimonio del Fondo, ivi inclusa l'attività di intermediazione relativa alla vendita e/o locazione degli Immobili, nonché della liquidità detenuta dal Fondo. Le commissioni e le spese relative all'esecuzione delle deleghe di cui al presente comma sono a carico del Fondo. Le deleghe di cui al presente comma:
 - (a) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità della SGR: il delegato per l'esecuzione delle operazioni potrà pertanto operare sulla base del preventivo assenso della SGR ovvero attenendosi alle istruzioni impartite dai competenti organi della stessa;
 - (b) hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
 - (c) prevedono, con riferimento all'incarico della gestione degli strumenti finanziari di cui sopra, un flusso periodico di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

15. Il Comitato Consultivo

15.1 – Costituzione e composizione del Comitato Consultivo

1. E' costituito un comitato denominato "**Comitato Consultivo**" di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà avvalersi in relazione alla gestione del Fondo, con funzione esclusivamente consultiva e di controllo, che delibererà sulle materie e nei casi previsti dal presente Regolamento, nel rispetto dei limiti previsti nello stesso. La responsabilità per gli investimenti e i disinvestimenti e, più in generale, per la gestione del Fondo rimane in capo al Consiglio di Amministrazione della SGR.
2. Il Comitato Consultivo è composto da n. 5 membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 15.2, in base ad una lista di non meno di n. 15 candidati

proposti dal Consiglio di Amministrazione anche tenuto conto delle candidature eventualmente presentate da partecipanti che, da soli o congiuntamente, rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle quote del Fondo.. Potranno essere inseriti nella lista dei candidati esclusivamente i soggetti che: (i) godano dei requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni, e (ii) siano dotati di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo.

15.2 – Nomina dei membri del Comitato Consultivo

1. Ai fini dell'elezione dei membri del Comitato Consultivo, ciascun Partecipante avrà diritto di esprimere fino ad un massimo di n. 5 preferenze. Risulteranno eletti i candidati che abbiano ottenuto il maggior numero di consensi e saranno nominati membri del Comitato Consultivo. Nel caso in cui all'esito delle votazioni vi siano più candidati che abbiano raggiunto lo stesso numero di consensi, verranno eletti membri del Comitato Consultivo i candidati più anziani di età tra coloro che hanno ottenuto lo stesso numero di preferenze. Il compenso spettante ai membri del Comitato Consultivo viene deliberato dall'Assemblea dei Partecipanti nei limiti di cui al paragrafo 13.1.7 che precede.
2. Salvo dimissioni, decadenza o revoca, tutti i membri del Comitato Consultivo restano in carica per 3 (tre) anni e scadono alla data di approvazione del rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato Consultivo possono essere rieletti.
3. Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca ovvero non deliberi validamente ai sensi del presente paragrafo in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo e al loro compenso, risulteranno nominati i primi 5 (cinque) candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR e ai medesimi verrà riconosciuto il compenso proposto dal Consiglio stesso all'atto della presentazione della lista di candidati.
4. Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo ovvero relativamente allo o agli stessi siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati, il Consiglio di Amministrazione provvede con propria deliberazione a sostituirli nominando il primo dei candidati non eletti ovvero, a seconda dei casi, i successivi candidati indicati in ordine progressivo nella lista indicata dal Consiglio. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.
5. Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e il Consiglio provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina del nuovo Comitato Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea dei Partecipanti convocata per la nomina del nuovo Comitato Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla SGR ai sensi del precedente paragrafo, i quali decadono alla data della stessa Assemblea dei Partecipanti.
6. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può procedere alla revoca dei membri del Comitato Consultivo solo per giusta causa ovvero allorché siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati.

15.3 – Riunioni del Comitato Consultivo e nomina del suo presidente

1. Il Comitato Consultivo si riunirà almeno 2 (due) volte l'anno e tutte le volte in cui ciò sia richiesto dal presidente del Comitato Consultivo, dal Regolamento, dal Consiglio di Amministrazione della SGR

ovvero da almeno 2 (due) dei membri del Comitato Consultivo stesso. Le riunioni del Comitato Consultivo saranno validamente costituite con la presenza di almeno 3 (tre) membri e adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. La SGR avrà il diritto di presenziare alle riunioni del Comitato Consultivo senza diritto di voto e a spese della SGR stessa.

2. Le riunioni del Comitato Consultivo potranno essere tenute anche per videoconferenza o teleconferenza, purché sia garantita la partecipazione al dibattito con parità informativa di tutti i partecipanti.
3. I membri del Comitato Consultivo nel corso della prima riunione nomineranno un presidente, scelto tra di loro, e qualora tale presidente venga meno dalla propria carica per qualsiasi motivo, i membri in carica del Comitato Consultivo procedono senza indugio a nominare un nuovo presidente.
4. Le deliberazioni del Comitato Consultivo dovranno essere assunte dal Comitato stesso nel corso della riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 5 (cinque) giorni lavorativi successivi alla data di avvenuta convocazione del Comitato Consultivo. Qualora tale termine decorra per qualsiasi motivo senza che il Comitato abbia adottato alcuna delibera, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Consultiva si intenderà approvata dal Comitato medesimo e la SGR potrà dare corso all'operazione nel rispetto della normativa applicabile e delle altre disposizioni contenute nel presente Regolamento.

15.4 – Competenze del Comitato Consultivo

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:
 - (a) qualunque investimento, dismissione o altra operazione ovvero atto o contratto in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la SGR, i suoi soci, con società o soggetti controllanti i soci della SGR, e/o con i soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo rilevante della SGR ovvero con soggetti aventi rapporti d'affari rilevanti con i soci della SGR e/o con i soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo rilevante della SGR ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti;
 - (b) proposte di acquisto da, ovvero di vendita di beni del Fondo a, altri fondi gestiti dalla SGR;
 - (c) proposte di investimento in e/o dismissione di uno o più beni immobili ovvero di porzioni di essi, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 20 (venti) milioni;
 - (d) proposte di acquisto, sottoscrizione e/o dismissione di partecipazioni in una o più società immobiliari, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 10 (dieci) milioni;
 - (e) proposte aventi ad oggetto l'investimento delle disponibilità del Fondo in opere di completamento degli Immobili o in interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo che comportino un costo a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 5 (cinque) milioni;
 - (f) proposte di modifica del presente Regolamento nei termini di cui al successivo paragrafo 24.2;
 - (g) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 25.3 o di richiesta del Periodo di Grazia ai sensi del paragrafo 26;

- (h) il conferimento e/o il rinnovo di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di *property management*, *project management*, *asset management* e di agenzia, nonché, più in generale, ogni contratto relativo al conferimento in *outsourcing* di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo;
- (i) assunzione della delibera di cui al precedente paragrafo 12.2.2.

Il Comitato Consultivo è altresì competente a nominare una nuova società di gestione del risparmio secondo quanto previsto dal successivo paragrafo 17.2.

2. In aggiunta alle competenze specifiche elencate nel presente paragrafo, il Consiglio di Amministrazione della SGR, a propria esclusiva discrezione, potrà richiedere il parere del Comitato Consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente la gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il Comitato Consultivo potrà formulare richieste alla SGR in relazione alle medesime materie.
3. Il parere del Comitato Consultivo non sarà necessario per: (i) i contratti di compravendita di immobili; (ii) il conferimento di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di *property management*, *project management*, *asset management* e di agenzia nonché, più in generale, ogni contratto relativo al conferimento in *outsourcing* di incarichi riguardanti i beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo; (iii) contratti di appalto aventi ad oggetto opere di completamento degli immobili o interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo; a condizione che in tutti i casi sopra indicati: A) tali contratti siano già stati stipulati alla data di efficacia dell'Apporto e che B) i loro termini e condizioni siano stati descritti nel Prospetto Informativo.
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, nella propria qualità di unico responsabile della gestione del Fondo, potrà discostarsi dalle deliberazioni del Comitato Consultivo, comunicando in tal caso le proprie ragioni al Comitato stesso e dandone conto in maniera circostanziata in un'apposita sezione del rendiconto ovvero della relazione semestrale del Fondo.
5. Un membro del Comitato Consultivo potrà partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della SGR convocate per discutere su materie di interesse del Fondo. Il Comitato Consultivo redige, entro 30 (trenta) giorni dalla chiusura di ciascun semestre, una relazione nella quale sono descritte le attività svolte e i rapporti con il Consiglio di Amministrazione della SGR. Tale relazione è poi depositata presso la sede della SGR e ciascun Partecipante può averne copia a proprie spese ed è pubblicata sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo.

16. Assemblea dei Partecipanti

16.1 – Convocazione e diritto di intervento

1. I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, la "**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie indicate nel successivo paragrafo 16.4, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento e della normativa di volta in volta applicabile. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea di cui al successivo paragrafo 16.2, o, in sua assenza, dal presidente del Comitato Consultivo. L'Assemblea dei Partecipanti deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR la prima volta, tempestivamente dopo la data di efficacia dell'Atto di Apporto per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Consultivo, nonché successivamente senza indugio quando

debba deliberare sulle materie di propria competenza ai sensi del presente Regolamento. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di almeno il 5% (cinque per cento) delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

2. La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del diritto di voto. Entro il medesimo termine, vengono poste a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e della Borsa Italiana, nonché pubblicate sul sito internet della SGR, relazioni illustrative sulle proposte concernenti le materie poste all'ordine del giorno.
3. Hanno diritto a partecipare alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti quei Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno 2 (due) giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da farsi pervenire al rappresentante almeno il giorno antecedente quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non potranno delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

16.2 – Nomina del Presidente e suoi poteri

1. L'Assemblea dei Partecipanti nomina un "**Presidente**" che rimane in carica per 3 (tre) anni, fino all'approvazione del rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica, e ne determina il compenso. Il Presidente è rieleggibile e, qualora nel corso della propria carica venisse a mancare per una qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione deve provvedere a convocare senza indugio l'Assemblea dei Partecipanti affinché provveda alla sua sostituzione in conformità con quanto previsto nel precedente paragrafo 16.1. Laddove non si raggiungano i *quorum* indicati al successivo paragrafo 16.3 per l'elezione del Presidente, la presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti sarà assunta dal Presidente del Comitato Consultivo per la durata di cui al presente comma.
2. Il Presidente constata il diritto di intervento, la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori e la discussione, regolando gli interventi, e le votazioni e proclama l'esito delle stesse. Il Presidente verifica altresì l'esercizio del diritto di voto, accertando l'eventuale presenza di cause sospensive dello stesso. Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Presidente può farsi assistere da un segretario ai fini della verbalizzazione delle riunioni.

16.3 – Riunioni dell'Assemblea

1. L'Assemblea dei Partecipanti è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che siano complessivamente titolari di Quote pari al 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione. Ogni Quota attribuisce un voto, ma il voto non potrà essere legittimamente espresso dal Partecipante nelle deliberazioni in cui abbia, direttamente o per conto di terzi, un interesse in conflitto con quelli del Fondo. L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano state acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla SGR, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci, nonché da altre società del gruppo della SGR, soci, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci di tali soggetti, è sospeso per tutto il

periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità. Tali Quote contribuiranno a determinare i *quorum* costitutivi ma non quelli deliberativi.

2. L'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti. Per l'adozione delle delibere aventi ad oggetto le materie di seguito specificate, sarà in ogni caso necessario il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione, salvo le diverse maggioranze previste dal Regolamento:
 - (a) approvazione di modifiche al presente Regolamento nei limiti di cui al successivo paragrafo 24;
 - (b) rimozione e sostituzione della SGR in conseguenza di atti dolosi, gravemente colposi o fraudolenti della stessa, con una nuova società di gestione del risparmio ai sensi del paragrafo 17.1.1(a) ovvero nell'ipotesi di cui al paragrafo 17.1.1(e); e
 - (c) approvazione della riduzione/rimozione del termine di preavviso della comunicazione di cui al paragrafo 17.1.2.

16.4 – Competenze

1. L'Assemblea dei Partecipanti:
 - (a) elegge, determina il compenso e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
 - (b) elegge e determina il compenso dei membri del Comitato Consultivo;
 - (c) delibera sulle proposte di modifica del presente Regolamento di cui al successivo paragrafo 24.2 del presente Regolamento;
 - (d) ai sensi dei paragrafi 17.1.1, lettere (a) ed (e), e 17.2 del presente Regolamento, delibera sulla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo e procede alla nomina della nuova società di gestione del risparmio;
 - (e) delibera sulle altre materie che il Consiglio di Amministrazione della SGR vorrà sottoporre all'attenzione dei Partecipanti.
2. Copia di tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al Consiglio di Amministrazione della SGR e al Comitato Consultivo ed è depositata a disposizione del pubblico presso la sede sociale della SGR con contestuale comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR e – ove istituito – del Fondo dell'avvenuto deposito.

17. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo

17.1 – Cause di sostituzione

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

- (a) qualora, durante tutta la vita del Fondo, i Partecipanti titolari di tante Quote rappresentanti almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote emesse votino a favore della rimozione della SGR dall'incarico a seguito di atti dolosi, gravemente colposi o fraudolenti;
 - (b) in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria o scioglimento della SGR;
 - (c) in seguito alla perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio da parte della SGR;
 - (d) come conseguenza di operazioni di fusione o scissione della SGR;
 - (e) qualora, successivamente alla conclusione del terzo anno successivo alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, i Partecipanti titolari di tante Quote rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote comunichino alla SGR, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, l'intenzione di adottare una delibera per la rimozione dall'incarico di gestione del Fondo della SGR e tale delibera, motivata, sia approvata con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote; e
 - (f) rinuncia all'incarico da parte della SGR.
2. In ogni caso la SGR non potrà rinunciare al proprio incarico di gestione del Fondo se non decorsi 3 (tre) anni dalla data di efficacia dell'Atto di Apporto e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il periodo più breve concesso dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di tanti Partecipanti titolari di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote emesse) da inviarsi al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti. Dell'invio di tale preavviso, la SGR darà notizia ai Partecipanti mediante pubblicazione di un avviso su i quotidiani di cui al paragrafo 5, Parte A, del Regolamento. Copia del preavviso sarà altresì resa disponibile sul sito internet della SGR e del Fondo, ove istituito.

17.2 – Modalità di sostituzione della SGR

1. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della SGR mediante l'adozione delle delibere di cui ai paragrafi 17.1.1(a) e 17.1.1(e) che precedono, ovvero si verifichi uno degli eventi di cui sopra *sub* 17.1.1(b), (c), (d) o (f), il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà convocare, entro 30 (trenta) giorni, l'Assemblea dei Partecipanti che a sua volta sarà chiamata a:
- (i) nominare la nuova società di gestione entro 60 (sessanta) giorni dalla data della relativa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti o del verificarsi di alcuno degli eventi di cui sopra *sub* 17.1.1 (b), (c), (d) o (f);
 - (ii) comunicare, entro 7 (sette) giorni dalla nomina, il nome della nuova società di gestione al Consiglio di Amministrazione della SGR, il quale si impegnerà a richiedere alla Banca d'Italia entro i successivi 15 (quindici) giorni, l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR, ai sensi del paragrafo 24.2 del presente Regolamento.
2. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti chiamata a deliberare sulla nomina della nuova società di gestione non effettui tale nomina nel termine previsto al comma 1, punto (i) che precede, la nuova società di gestione sarà nominata dal Comitato Consultivo, che vi dovrà provvedere nei successivi 30 (trenta) giorni e comunicare al Consiglio di Amministrazione della SGR il nome della nuova società di gestione negli ulteriori successivi 7 (sette) giorni. Nel caso in cui neanche il Comitato Consultivo nomini la nuova

società di gestione nei termini previsti, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo, ai sensi del paragrafo 25.1, lettera (c), punto (i), del presente Regolamento.

17.3 – Efficacia della sostituzione della SGR

1. La sostituzione della SGR con la nuova società di gestione del risparmio, debitamente autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, nominata dall'Assemblea dei Partecipanti o, in subordine, dal Comitato Consultivo sarà subordinata alla preventiva modifica del presente Regolamento ai sensi del paragrafo 24.2 nonché alla relativa approvazione della Banca d'Italia. Qualora la Banca d'Italia non conceda la propria approvazione nei termini previsti dalla normativa di tempo in tempo vigente, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo, ai sensi del paragrafo 25.1, lettera (c), punto (ii), del presente Regolamento.
2. Entro 10 (dieci) giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al presente Regolamento inerenti la sostituzione della SGR, la SGR avrà l'obbligo di trasferire alla nuova società di gestione, che avrà l'obbligo di acquistare, le quote del Fondo di propria titolarità al prezzo corrispondente alla media aritmetica del prezzo di chiusura delle Quote sul MTF nei 3 (tre) mesi precedenti l'approvazione della Banca d'Italia di cui sopra. In aggiunta, la nuova società di gestione dovrà accettare tutte le condizioni previste dal presente Regolamento. Ove le Quote non fossero più negoziate sull'MTF in condizioni tali non poter determinare il prezzo di trasferimento delle quote della SGR alla nuova società di gestione, si farà riferimento al valore netto unitario delle Quote come risultante dall'ultimo rendiconto ovvero relazione disponibile.

17.4 – Effetti della sostituzione

1. All'atto della ricezione della comunicazione della Banca d'Italia che approvi la modifica del presente Regolamento conseguente alla sostituzione con la nuova società di gestione, la SGR:
 - (i) qualora la rimozione e successiva sostituzione siano stati deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 17.1.1(a) avrà diritto di ricevere esclusivamente il compenso maturato e non corrisposto alla data di efficacia della sostituzione;
 - (ii) qualora la rimozione e successiva sostituzione siano stati deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 17.1.1 (b),(c),(d),(f), avrà diritto di ricevere il compenso maturato e non corrisposto alla data di efficacia della sostituzione, e l'eventuale Commissione Variabile Finale, assumendo che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione e ad un valore pari al valore di mercato degli Immobili e dei beni del Fondo quale risultante dall'ultimo documento contabile semestrale approvati rispetto alla medesima data, nonché le eventuali Commissioni Variabili Annuali così come calcolate secondo le modalità esplicitate al punto 13.1.1.2 del presente Regolamento.
 - (iii) qualora la rimozione e successiva sostituzione siano stati deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del paragrafo 17.1.1, lettera (e), del presente Regolamento, avrà diritto di ricevere il seguente compenso:
 - A) qualora, alla data di efficacia della sostituzione della SGR, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR (come di seguito definito) – calcolato sul presupposto che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione della SGR e ad un valore pari al valore di mercato degli Immobili e dei beni del Fondo quale risultante dall'ultimo documento contabile semestrale approvati rispetto alla medesima data – inferiore

al 5,5% (cinque virgola cinque per cento), la SGR avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo, oltre al compenso maturato e non corrisposto alla data di rimozione, un'indennità pari a 12 (dodici) mensilità della Commissione Fissa, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR;

- B) qualora, alla data di efficacia della sostituzione della SGR, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR, calcolato come indicato alla precedente lettera A), pari o superiore al 5,5% (cinque virgola cinque per cento), la SGR avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo, oltre al compenso maturato e non corrisposto alla data di rimozione, un'indennità pari a (z) 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR; e (w) l'eventuale Commissione Variabile Finale, assumendo che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione della SGR e ad un valore pari al valore di mercato degli Immobili e dei beni del Fondo quale risultante dall'ultimo documento contabile semestrale approvati rispetto alla medesima data nonché le eventuali Commissioni Variabili Annuali così come calcolate secondo le modalità esplicitate al punto 13.1.1.2 del presente Regolamento.

Per "IRR" si intende il tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi al Fondo, determina l'equivalenza tra i valori attuali dei Flussi di Cassa dai Partecipanti al Fondo (assunti con valore negativo) e dei Flussi di Cassa dal Fondo ai Partecipanti (assunti con valore positivo), considerando che ai sensi del Regolamento si deve intendere per:

- **"Flussi di Cassa dai Partecipanti al Fondo"** si intendono le somme corrisposte dai Partecipanti per l'acquisto delle Quote nell'ambito del Collocamento;
- **"Flussi di Cassa dal Fondo ai Partecipanti"** si intende qualsiasi distribuzione di denaro disposta dalla SGR a valere sulle disponibilità del Fondo ai sensi del Regolamento a favore dei Partecipanti a titolo di distribuzione di proventi, rimborso anticipato di Quote o distribuzione in sede di liquidazione.

2. A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente paragrafo 17.1.1, lettere (b), (c) (d) e (f) o dalle deliberazioni di cui alle lettere (a) e (e), del medesimo paragrafo, e fino a quando non sia divenuta efficace la sostituzione della nuova società di gestione, il Consiglio di Amministrazione della SGR non potrà, salvo quanto previsto al successivo paragrafo 25.1, (i) deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento dei beni del Fondo, salvo che tale investimento e/o disinvestimento costituisca mera esecuzione di impegni già assunti, né (ii) rinnovare contratti aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di *property management*, *project management*, *asset management* e di agenzia, nonché, più in generale, stipulare ogni contratto relativo al conferimento in *outsourcing* di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo, salvo nel caso in cui ciò costituisca mera esecuzione di impegni già assunti ovvero il mancato rinnovo non possa pregiudicare la continuità nell'amministrazione del Patrimonio del Fondo; né (iii) disporre nuovi interventi di completamento degli immobili ovvero di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo, salvo che gli stessi non abbiano carattere di urgenza ed indefettibilità.
3. In ogni caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, la SGR coopererà con la nuova società di gestione in modo da garantire e agevolare la prosecuzione della gestione del Fondo senza soluzione di continuità. A tal fine, e fermo restando quanto previsto dalla Banca d'Italia all'atto dell'approvazione della relativa modifica regolamentare, l'efficacia della sostituzione verrà sospesa fino

a che la nuova società di gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento di tutte le funzioni svolte dalla SGR sostituita.

17.5 – Pubblicità della sostituzione della SGR

In caso di sostituzione della SGR, i Partecipanti dovranno essere prontamente informati e - nei casi in cui tale sostituzione sia avvenuta per le cause di cui al precedente paragrafo 17.1.1, lettere (b), (c) (d) e (f) - dovranno essere messi contestualmente al corrente delle ragioni alla base del provvedimento, con le stesse modalità previste per la conseguente modifica regolamentare, ai sensi del paragrafo 24.2 del presente Regolamento.

17.6 – Pubblicità della modifica dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR

In caso di variazione della composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2359 codice civile e 23 Testo Unico Bancario, i Partecipanti dovranno essere prontamente informati con le stesse modalità previste per la modifica regolamentare, ai sensi paragrafo 24.3 del presente Regolamento. I relativi oneri di pubblicazione saranno sostenuti dalla SGR.

18. Esperti Indipendenti

18.1 – Nomina degli Esperti Indipendenti

La SGR conferirà l'incarico per le attività specificate al successivo paragrafo 18.2 ad esperti indipendenti (di seguito, gli "**Esperti Indipendenti**") nominati dal Consiglio e individuati tra i soggetti che siano in possesso delle necessarie competenze e dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

18.2 – Competenza degli Esperti Indipendenti

1. Agli Esperti Indipendenti nominati dal Consiglio sono demandate le seguenti attività:
 - (a) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell'Apporto, ai sensi del paragrafo 8, Parte B, del presente Regolamento. Tale relazione, redatta in data non anteriore a 30 (trenta) giorni alla stipula dell'Atto di Apporto e depositata secondo quanto previsto dal paragrafo 8, Parte B, del presente Regolamento, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari applicabili, deve contenere i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari;
 - (b) presentazione al Consiglio di Amministrazione della SGR, 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 eventuali partecipazioni in società immobiliari non quotate facenti parte del Patrimonio del Fondo, entro il ventesimo giorno successivo alla scadenza di ciascun semestre;
 - (c) predisposizione di un giudizio di congruità del valore di ciascun bene immobile di cui il Consiglio intenda procedere alla vendita 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 e la loro rispondenza a quelli previsti dalle disposizioni della Banca d'Italia di tempo in tempo vigenti;
 - (d) predisposizione, ove previsto dalla normativa di legge e regolamentare applicabile, ovvero su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, in caso di operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima del valore dei beni oggetto di investimento e/o disinvestimento e

consegna di tale relazione al Consiglio di Amministrazione della SGR nei termini concordati con la stessa;

(e) predisposizione di un giudizio di congruità ai sensi del paragrafo 10.8, comma 2, che precede. 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 e la loro rispondenza a quelli previsti dalle disposizioni della Banca d'Italia di tempo in tempo vigenti.

2. Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il Consiglio 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 ai precedenti punti da (a) a (d). Tali incarichi sono comunicati ai Partecipanti con le modalità di cui all'articolo 29 del presente Regolamento.

18.3 – Criteri di redazione delle relazioni

Nel predisporre le relazioni di stima e i giudizi di congruità di cui al precedente paragrafo 18.2, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile, tenendo conto anche della circostanza che gli Immobili vengono conferiti o trasferiti in blocco in un unico contesto.

18.4 – Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR

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

19. Intermediario Finanziario

19.1 – Nomina dell'Intermediario Finanziario

La SGR conferirà l'incarico per le attività specificate al paragrafo 19.2 a uno o più intermediari finanziari (di seguito, lo "**Intermediario Finanziario**") nominato/i dal Consiglio e individuato/i tra i soggetti che siano in possesso delle necessarie competenze e dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

19.2 – Competenze dell'Intermediario Finanziario

All'Intermediario Finanziario nominato dal Consiglio secondo le modalità di cui al precedente paragrafo 19.1 sono demandate le attività previste dall'articolo 12bis del Decreto 228.

20. Banca Depositaria

20.1 – Nomina della Banca Depositaria

Il Consiglio ha nominato a tempo indeterminato quale Banca Depositaria la State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano, Via Col Moschin n. 16 al fine di espletare le funzioni previste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

20.2 – Funzioni della Banca Depositaria

In applicazione delle vigenti disposizioni regolamentari, la Banca Depositaria è incaricata di custodire gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide del Fondo. La SGR espletterà altresì le operazioni relative all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione del Fondo e di rimborso delle Quote, sia parziale sia in sede di liquidazione, per il tramite la Banca Depositaria, secondo le disposizioni applicabili agli strumenti finanziari accentrati presso il sistema di gestione accentrata di cui al successivo paragrafo 24.

20.3 – Sostituzione della Banca Depositaria

1. L'incarico di cui al precedente paragrafo 20.1 è revocabile in qualsiasi momento dalla SGR. La Banca Depositaria può rinunciare al proprio incarico, comunicando tale decisione alla SGR con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
2. In caso di revoca o rinuncia, al fine di assicurare lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Banca Depositaria senza soluzione di continuità, l'efficacia della revoca o rinuncia verrà sospesa fino a che:
 - (a) il Consiglio di Amministrazione della SGR non abbia individuato una nuova banca depositaria, in possesso di tutti i requisiti di legge, e la stessa abbia accettato l'incarico di Banca Depositaria del Fondo;
 - (b) la Banca d'Italia non abbia approvato le modifiche al presente Regolamento inerenti alla sostituzione della Banca Depositaria; e
 - (c) gli strumenti finanziari inclusi nel Patrimonio del Fondo e le disponibilità liquide dello stesso siano state trasferite e accreditate presso la nuova banca depositaria.

20.4 – Facoltà di sub-deposito

Ferma restando la responsabilità della Banca Depositaria per la custodia degli strumenti finanziari del Fondo, la Banca Depositaria ha la facoltà di sub-depositare gli stessi, in tutto o in parte, presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari, nonché, previo assenso della Società di Gestione, presso:

- banche nazionali o estere;
- imprese di investimento che prestano il servizio di custodia e amministrazione di strumenti finanziari;
- organismi esteri abilitati, sulla base della disciplina del paese di insediamento, all'attività di deposito centralizzato o di custodia di strumenti finanziari.

21. Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote ovvero acquisto delle stesse a qualsiasi titolo. La partecipazione al Fondo è consentita sia al pubblico indistinto sia ad investitori professionali (così come saranno definiti nel Prospetto Informativo).
2. La SGR parteciperà al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare, in occasione del Collocamento ed alle medesime condizioni economiche previste per lo stesso, Quote per un importo non inferiore al 2% (due per cento) del valore complessivo netto iniziale del Fondo ove tale valore sia inferiore o uguale a 150 (centocinquanta) milioni di Euro; ove invece tale valore superi i 150

(centocinquanta) milioni di Euro, la SGR dovrà partecipare al Fondo acquistando Quote per un importo non inferiore al 2% (due per cento) fino a concorrere all'ammontare di 150 (centocinquanta) milioni di Euro e Quote per importo non inferiore all'1% (uno per cento) per la parte eccedente tale ammontare.

3. La partecipazione al Fondo, nel rispetto delle condizioni e alle modalità e ai termini di cui al presente Regolamento ed indipendentemente dal momento in cui è conseguita, comporta l'automatica accettazione del presente Regolamento, copia del quale è consegnata a tutti i Partecipanti nell'ambito del Collocamento ed è a disposizione del pubblico sul sito internet della SGR.

22. Rimborsi parziali pro-quota

22.1 – Modalità di rimborso

1. La SGR, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà effettuare, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota. In tal caso la SGR deve:
 - (a) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite e dei rimborsi che intende effettuare;
 - (b) comunicare ai Partecipanti, mediante la pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera" nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, i disinvestimenti effettuati, indicando le motivazioni in base alle quali è stata adottata la decisione di rimborso, l'ammontare delle somme che si intende rimborsare (specificando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), la specificazione che il rimborso avverrà entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura da attivare da ciascun Partecipante per ottenere il rimborso.
2. Al fine di effettuare i rimborsi pro quota di cui al presente articolo, che sarà effettuato dalla Banca Depositaria attraverso il sistema di gestione accentrata su istruzioni della SGR, il Fondo può contrarre prestiti nel rispetto della normativa di legge e delle relative disposizioni di attuazione della stessa di volta in volta in vigore.

22.2 – Somme non riscosse e prescrizione

1. Le somme non riscosse entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso. I diritti di riscossione delle somme di cui al presente comma si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione, in favore:
 - (a) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 28.1 del presente Regolamento; o
 - (b) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi del paragrafo 28.1 del presente Regolamento.

23. Valore nominale delle Quote e dematerializzazione

1. Le Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500 (cinquecento) e con uguali diritti, sono immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e sono in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti attuativi. I Partecipanti potranno esercitare i diritti incorporati nelle rispettive Quote e disporre delle stesse per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale gli stessi hanno depositato le Quote ai sensi dell'articolo 85 TUF e del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998, come successivamente modificato.
2. Fino alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, le Quote sono registrate, ai sensi dell'articolo 85 del TUF e delle disposizioni secondarie in materia di gestione accentrata, in depositi gratuiti amministrati vincolati intestati agli Enti Apportanti presso la Banca Depositaria.

24. Modifiche del Regolamento

24.1 – Adeguamenti regolamentari

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR è conferita delega per modificare il testo del presente Regolamento e adeguarlo alle previsioni di cui alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Il testo modificato del Regolamento sarà successivamente comunicato dal Presidente al Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione seguente l'approvazione della relativa modifica da parte della Banca d'Italia.

24.2 – Modifiche al Regolamento

Ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma, le modifiche al presente Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, nonché al funzionamento ed alle competenze dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, alla sostituzione della SGR nonché al regime delle spese e delle commissioni, sono disposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'interesse dei Partecipanti, e sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti. A tal fine, il Consiglio convocherà l'Assemblea dei Partecipanti, alle cui riunioni si applicheranno le formalità di convocazione, costituzione e deliberazione di cui al paragrafo 16.3 del presente Regolamento. Qualora con riferimento alle riunioni assembleari non siano raggiunti i *quorum* costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica in discorso potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo del Comitato Consultivo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR (ovvero i competenti organi della stessa a ciò delegati), in caso di deliberazione favorevole da parte dell'Assemblea dei Partecipanti ovvero, qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca o non deliberi validamente, previo parere del Comitato Consultivo, sottoporrà le relative modifiche all'approvazione della Banca d'Italia.

24.3 – Efficacia e pubblicità delle modifiche regolamentari

Immediatamente dopo l'approvazione della Banca d'Italia, le modifiche al Regolamento sono efficaci, salvo i diversi termini che potranno eventualmente essere definiti in ragione della natura della variazione apportata e dell'interesse dei Partecipanti e sono comunicate ai Partecipanti a cura della SGR mediante pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo.

25. Liquidazione del Fondo

25.1 – Cause di liquidazione del Fondo

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

- (a) per scadenza del termine di durata del Fondo (come indicato nella Parte A); ovvero
- (b) prima di tale data, ad iniziativa della SGR nell'interesse dei Partecipanti, secondo quanto previsto nel successivo paragrafo 25.3; ovvero
- (c) qualora, a seguito del verificarsi di un evento che determini la sostituzione della SGR ai sensi del precedente paragrafo 17.1 del presente Regolamento:
 - (i) l'Assemblea dei Partecipanti prima, e il Comitato Consultivo poi, non procedano all'individuazione e successiva nomina della nuova società di gestione nei termini indicati nel precedente paragrafo 17.2 del presente Regolamento; oppure
 - (ii) la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare relativa alla sostituzione della SGR; oppure
 - (iii) la nuova società di gestione non procede all'acquisto delle Quote di titolarità della SGR alle condizioni e ai termini indicati nel paragrafo 17.3 del presente Regolamento.

25.2 - Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata

La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata ha luogo con le modalità indicate al successivo paragrafo 25.3.

25.3 - Liquidazione anticipata del Fondo

La SGR, con delibera del Consiglio, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo nei seguenti casi:

- (a) alla scadenza del quinto anno successivo alla data di efficacia dell'Atto di Apporto, previo parere non vincolante del Comitato Consultivo, qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei Partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti; oppure
- (b) previo parere non vincolante del Comitato Consultivo, qualora il Valore Complessivo Netto del Fondo scenda al di sotto del 15% (quindici per cento) del valore attribuito agli Immobili all'atto dell'Apporto.

25.4 – Modalità di liquidazione

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

25.4.1 – Procedimento di liquidazione e pubblicità

La SGR:

- (a) informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione convocato per deliberare sulla liquidazione del Fondo, ottiene un parere preventivo dal Comitato Consultivo nei casi previsti dal presente Regolamento e informa poi la Banca d'Italia dell'avvenuta delibera;
- (b) comunica ai Partecipanti l'avvio della liquidazione del Fondo, indicando la data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento, mediante pubblicazione sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera" nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo;
- (c) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione dell'ultimo degli avvisi di cui al successivo paragrafo 25.4.3, provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare i beni del Patrimonio del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e comunicato alla Banca d'Italia.;
- (d) terminate le operazioni di realizzo, redige un rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri stabiliti per il rendiconto annuale, ove applicabili, e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ad ogni Quota dei Partecipanti. L'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:
 - (i) l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto della Commissione Variabile Finale di cui al paragrafo 13.1.1.2.2, del presente Regolamento e delle spese di liquidazione; e
 - (ii) il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti.

La Società di Revisione della SGR e del Fondo provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione. Copia di tale certificazione, unitamente al rendiconto finale di liquidazione e alla relazione degli amministratori di cui alla lettera (d) che precede, saranno inviate dalla SGR alla Banca d'Italia, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla propria redazione.

25.4.2 – Rimborso delle Quote in sede di liquidazione

1. Il rimborso delle Quote è effettuato, nella misura prevista per ciascuna di esse nel rendiconto finale di liquidazione e con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 23. Sono previsti rimborsi parziali, in misura proporzionale, delle Quote durante il periodo di liquidazione.
2. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia (come di seguito definito).
3. Le somme non riscosse dagli aventi diritto entro 10 (dieci) giorni dalla data di distribuzione rimarranno depositate presso la Banca Depositaria, su un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente

impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione si prescrivono in favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente paragrafo 25.4.1.

25.4.3 – Pubblicità

Fermi restando gli obblighi di pubblicità altrimenti previsti nel presente Regolamento, con riferimento alle operazioni di liquidazione la SGR, previa comunicazione alla Banca d'Italia, comunica ai Partecipanti, mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "Il Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, le seguenti informazioni:

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

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

26. Estensione del periodo di liquidazione

La SGR, in conformità con quanto disposto dall'articolo 14, comma 6, del DM 228/99, si riserva la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo, una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo non superiore al Periodo di Grazia per il completamento al meglio dello smobilizzo degli investimenti e le operazioni di rimborso. A tal fine, la SGR invierà alla Banca d'Italia la relativa richiesta con congruo preavviso, corredando la stessa con un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

27. Scritture contabili

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

SGR rediga, in relazione alla distribuzione dei proventi, il rendiconto con cadenza almeno semestrale.

28. Documenti a disposizione dei Partecipanti

28.1 – Rendiconti

I rendiconti della gestione del Fondo, le relazioni semestrali e i relativi allegati sono resi pubblici tramite deposito presso la sede della SGR e pubblicazione sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro redazione. L'ultimo rendiconto della gestione del Fondo, l'ultima relazione semestrale, e i relativi allegati, sono inoltre resi pubblici tramite deposito presso la sede della Banca Depositaria, nonché presso ciascuna filiale di quest'ultima nei capoluoghi di regione.

28.2 - Copie

A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti al Fondo avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale. Ulteriori copie dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione. I documenti di cui al precedente paragrafo 28.1 sono altresì pubblicati sul sito internet della SGR e – ove istituito – del Fondo.

29. Informativa su fatti rilevanti

1. I seguenti documenti in forma di estratto sono messi a disposizione dei Partecipanti mediante deposito presso la sede della SGR e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali di questa site nei capoluoghi di regione, tempestivamente e comunque entro 10 giorni dalla loro redazione:
 - (a) le relazioni di stima dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di Apporto al Fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soci della SGR, da soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o dalle società facenti parte del gruppo rilevante cui appartiene la SGR;
 - (b) gli atti di conferimento e le informazioni concernenti i soggetti conferenti e il relativo gruppo di appartenenza;
 - (c) le informazioni sul gruppo di appartenenza dell'Intermediario Finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei beni conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo;
 - (d) le delibere dell'Assemblea dei Partecipanti.
2. I documenti di cui al comma 1 che precede saranno altresì pubblicati sul sito internet della SGR e – ove istituito – del Fondo con le modalità previste di tempo in tempo dalla normativa applicabile. Ciascun Partecipante, previa richiesta, avrà diritto a ricevere gratuitamente copia di tali estratti a mezzo posta. Una volta che le Quote saranno ammesse alle negoziazioni sull'MTF e per tutto il periodo in cui le stesse rimarranno quotate sul predetto mercato, la SGR provvederà altresì a pubblicare un avviso dell'avvenuto deposito della documentazione di cui al precedente comma 1 sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera" nonché ad inviare un apposito comunicato alla Borsa Italiana perché lo metta immediatamente a disposizione del pubblico, alla CONSOB, alla Banca d'Italia e ad almeno due agenzie di stampa.

3. Ogni informazione, atto o documento inerente le operazioni di acquisto ovvero cessione di beni con soggetti diversi da quelli indicati al precedente comma 1, lettera (a), nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza sono diffuse, anche per estratto e con le modalità indicate ai precedenti commi 2 e 3, in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo. Le informazioni di cui al presente comma e al comma 1 che precede sono altresì riportate nella Parte D (Altre informazioni) della Nota Integrativa al rendiconto del Fondo. È fatta comunque salva l'applicazione della normativa di tempo in tempo vigente relativamente agli obblighi informativi gravanti sugli emittenti strumenti finanziari quotati o per i quali sia stata presentata domanda di ammissione a quotazione su un mercato regolamentato italiano o di un altro Paese dell'Unione Europea.
4. A parziale deroga di quanto previsto nei precedenti commi 1, 2 e 3, in caso di vendite frazionate di immobili, una volta che le Quote siano ammesse alle negoziazioni su un mercato regolamentato gestito e organizzato dalla Borsa Italiana, la SGR darà informativa dell'inizio delle operazioni di frazionamento e, con cadenza semestrale, dell'andamento delle vendite, mediante apposito comunicato e pubblicazione di un avviso su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e trasmissione di un apposito comunicato trasmesso alla Borsa Italiana, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, e ad almeno due agenzie di stampa. Il comunicato verrà contestualmente trasmesso alla CONSOB e alla Banca d'Italia.

30. Revisione contabile, certificazione e controllo

1. Ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 9 TUF e alla Parte IV, titolo III, capo II, sezione VI TUF, la Società di Revisione, su incarico del Consiglio, certifica il bilancio della SGR e il rendiconto del Fondo, ed esprimere un giudizio sul rendiconto del Fondo, ai sensi dell'articolo 156 TUF.
2. I sindaci della SGR, anche individualmente, nonché gli amministratori e i sindaci della Banca Depositaria, devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla CONSOB, ciascuna per le materie di propria competenza, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

31. Legge applicabile e foro competente

Il presente Regolamento, unitamente a tutte le sue eventuali successive modifiche, è regolato dalla legge italiana. Fatta eccezione per il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi dell'articolo 1469*bis* del Codice Civile, tutte le controversie relative a tutto quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, ivi comprese l'interpretazione, l'applicazione e l'esecuzione dello stesso, sono demandate alla competenza esclusiva del Foro di Milano.