



Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

## FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO

**“Fondo Immobiliare – Città di Venezia”**

### Regolamento di Gestione

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
in data 22 Maggio 2008*

*Approvato da Banca d'Italia  
con autorizzazione del 23 Dicembre 2008 n.1360318*

*Modifiche con efficacia dal 01 Dicembre 2014*

**EstCapital Sgr S.p.A.**  
Società di gestione del risparmio  
Unipersonale  
IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Via Carlo Leoni, 7 35139 Padova – Italy  
Office: +39.049.657884  
Fax: +39.049.8751517  
e-mail: [info@estcapital.it](mailto:info@estcapital.it)  
Posta certificata: [ESTCAPITAL\\_SGR@LEGALMAIL.IT](mailto:ESTCAPITAL_SGR@LEGALMAIL.IT)

REA PD n° 341491  
Cap. Soc. Euro 4.500.000,00 i.v.  
Iscritta al Registro Imprese di Padova al n° 03841840287  
Iscritta all'Albo delle S.G.R. al n° 174  
C.F. e P.IVA 03841840287

**REGOLAMENTO  
DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE CHIUSO DI TIPO RISERVATO DENOMINATO  
"Fondo Immobiliare – Città di Venezia "**

**INDICE**

1. Identificazione del Fondo.....	4
1.1 Istituzione e denominazione.....	4
1.2 La Società di Gestione.....	4
1.3 Natura del Fondo.....	4
1.4 Durata del Fondo.....	4
1.5 Ammontare del Fondo.....	5
1.6 Banca depositaria.....	5
1.7 Esercizio.....	5
1.8 Definizioni.....	5
2. Scopo e oggetto dell'attività del Fondo.....	7
2.1 Scopo del Fondo.....	7
2.2 Oggetto dell'attività del Fondo.....	7
2.2.1 Caratteristiche degli investimenti in beni immobili e/o in diritti reali immobiliari.....	7
2.2.2 Investimenti in società immobiliari.....	8
2.2.3 Investimenti in strumenti finanziari ed altri beni.....	8
2.2.4 Concessione di prestiti.....	8
3. Operazioni in conflitto di interessi e relativi presidi.....	8
3.1 Operazioni con parti correlate.....	8
3.2 Operazioni con altri portatori di interessi.....	9
3.3 Presidi atti ad assicurare la trasparenza delle operazioni in conflitto di interesse.....	9
4. Ricorso all'indebitamento.....	9
5. Limiti all'attività di investimento del Fondo e relative deroghe.....	10
6. Proventi della gestione del Fondo.....	10
6.1 Distribuzione dei Proventi.....	10
6.1.1 Criteri per la determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo.....	10
6.1.2 Utilizzo dei Proventi della Gestione.....	10
6.1.3 Modalità di distribuzione dei Proventi della Gestione e definizione degli aventi diritto ai Proventi della Gestione.....	10
6.1.4 Prescrizione dei diritti di riscossione dei Proventi della Gestione.....	11
6.1.5 Cessione dei diritti di riscossione dei Proventi.....	11
7. Regime delle spese.....	11
7.1 Spese a carico del Fondo.....	11
7.1.1 Compenso della Società di Gestione.....	11
7.1.2 Compenso della Banca Depositaria.....	11
7.1.3 Compenso degli Esperti Indipendenti e dell'Intermediario Finanziario.....	11
7.1.4 Oneri inerenti alla compravendita delle attività del Fondo.....	12
7.1.5 Costi, oneri accessori e spese di gestione e di amministrazione degli immobili del Fondo.....	12
7.1.6 Altri costi e spese relativi ad immobili del Fondo.....	12
7.1.7 Premi assicurativi.....	12
7.1.8 Spese di costituzione e avviamento del Fondo.....	12
7.1.9 Altre spese.....	12
7.2 Spese a carico della Società di Gestione.....	12
7.3 Oneri, costi e spese a carico dei singoli Investitori.....	12
7.4 Oneri, costi e spese a carico degli Investitori Apportanti.....	13
8. La Società di Gestione.....	13
9. Deleghe esterne.....	13
10. Attività di gestione del Fondo e attività in outsourcing.....	13
11. Assemblee degli Investitori.....	14
11.1 Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A e di Classe C.....	14
11.1.1 Convocazione.....	14
11.1.2 Formalità di convocazione e diritto di intervento.....	14
11.1.3 Presidenza dell'Assemblea.....	15
11.1.4 Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni.....	15
11.1.5 Modalità di esercizio del diritto di voto.....	15
11.1.6 Competenze dell'Assemblea.....	15

11.2	Assemblea degli Investitori di Quote di Classe B.....	15
11.3	Forme di pubblicità delle deliberazioni delle Assemblee degli Investitori.....	15
11.4	Comunicazione alla Banca d'Italia .....	15
12.	Il Presidente e il Vice Presidente dell'Assemblea degli Investitori.....	16
13.	Comitato Consultivo .....	16
13.1	Istituzione, composizione ed elezione del Comitato Consultivo.....	16
13.2	Modalità di funzionamento del Comitato Consultivo .....	16
13.3	Competenze del Comitato Consultivo .....	17
14.	Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di gestione .....	17
15.	Sostituzione della Società di Gestione .....	17
16.	Esperti indipendenti .....	18
16.1	Nomina degli esperti indipendenti .....	18
16.2	Attività degli Esperti Indipendenti .....	18
16.3	Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti.....	18
16.4	Valutazioni del Consiglio di Amministrazione.....	18
17.	Banca Depositaria .....	19
17.1	Revoca o rinuncia della Banca Depositaria e relativa efficacia.....	19
17.2	Facoltà di sub-deposito .....	19
18.	Quote e certificati di partecipazione .....	19
18.1	Classi di Quote .....	19
18.2	Certificati .....	19
18.3	Predisposizione e sottoscrizione dei certificati .....	20
18.4	Consegna dei certificati .....	20
18.5	Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato .....	20
19.	Partecipazione al Fondo.....	20
19.1	Acquisizione della qualità di partecipante al Fondo e accettazione del Regolamento .....	20
19.2	Forme e termine per la sottoscrizione iniziale delle Quote di Classe A .....	20
19.2.1	Sottoscrizione iniziale delle Quote .....	20
19.2.2	Termine per la sottoscrizione iniziale delle Quote .....	21
19.2.3	Ammontare minimo di sottoscrizione .....	21
19.3	Sottoscrizione delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D mediante versamento in denaro.....	21
19.3.1	Modalità di sottoscrizione delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D .....	21
19.3.2	Versamento del capitale .....	21
19.3.3	Conferma dell'avvenuto investimento .....	21
19.3.4	Inadempimento dell'Investitore .....	22
19.4	Sottoscrizione delle Quote di Classe A e di Classe C mediante apporto in natura .....	22
19.5	Emissione di Quote di Classe B .....	23
20.	Emissioni successive di Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D .....	23
21.	Rimborsi anticipati a fronte delle nuove emissioni di Quote di Classe A e di Classe C.....	23
22.	Chiusura delle sottoscrizioni.....	24
23.	Variazione dell'Ammontare Totale del Fondo.....	25
24.	Criteri di valutazione del Fondo .....	25
24.1	Determinazione del valore del Fondo.....	25
24.2	Valutazione del Fondo.....	25
24.3	Criteri di Valutazione .....	25
25.	Calcolo e comunicazione del valore unitario delle Quote.....	25
25.1	Calcolo del valore della singola Quota .....	25
25.2	Comunicazione del valore della Quota.....	25
26.	Scritture contabili e relativa pubblicità .....	26
26.1	Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva .....	26
26.2	Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito .....	26
26.3	Revisione contabile e certificazione .....	26
27.	Trasferimento delle Quote .....	26
28.	Rimborso parziale delle Quote di Classe A e di Classe C.....	26
29.	Liquidazione del Fondo .....	27
29.1	Cause di liquidazione .....	27
29.2	Liquidazione del Fondo su iniziativa della Società di Gestione.....	27
29.3	Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata .....	27
29.4	Modalità di liquidazione .....	27
30.	Modifiche al Regolamento .....	28
31.	Pubblicità su fatti rilevanti .....	28
32.	Foro competente .....	29

## PARTE A – SCHEDE IDENTIFICATIVA

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL FONDO

#### 1.1 Istituzione e denominazione

La società EstCapital SGR S.p.A. ha istituito, ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n.58 (di seguito il "TUF"), il fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato "Fondo Immobiliare – Città di Venezia" – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato" (di seguito il "Fondo"), con delibera del consiglio di amministrazione del 22 Maggio 2008 che ha contestualmente approvato il regolamento (di seguito il "Regolamento") del Fondo.

#### 1.2 La Società di Gestione

La gestione del Fondo compete alla EstCapital SGR S.p.A. (di seguito la "Società di Gestione" o, alternativamente, la "SGR"), con sede in Padova, via Carlo Leoni n. 7, iscritta al n. 03841840287 del Registro delle Imprese di Padova, società autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 174 dell'Albo di cui all'art. 35, comma 1, del TUF, che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni delle Autorità di vigilanza e del presente Regolamento.

#### 1.3 Natura del Fondo

Il Fondo è di tipo chiuso e riservato. Il Fondo, ai sensi e per gli effetti del Decreto n.228 del 24 maggio 1999 del Ministro del Tesoro (di seguito anche il "DM 228/99"), è rivolto esclusivamente alle seguenti categorie di investitori qualificati:

- le imprese di investimento, le banche, gli agenti di cambio, le società di gestione del risparmio (SGR), le società di investimento a capitale variabile (SICAV), i fondi pensione, le imprese di assicurazione, le società finanziarie capogruppo di gruppi bancari e i soggetti iscritti negli elenchi previsti dagli artt. 106, 107 e 113 del Testo Unico Bancario;
- i soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio Paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui al precedente alinea;
- le fondazioni bancarie;
- le persone fisiche e giuridiche e gli altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell'ente.

Le quote di partecipazione nel Fondo (di seguito le "Quote") non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di cui all'art. 1, comma 5, lettera d) del TUF, a soggetti diversi dagli investitori qualificati sopra indicati.

Il Fondo prevede l'emissione di due classi di quote di partecipazione (rispettivamente le Quote di "Classe A" e le Quote di "Classe B") che attribuiscono diritti diversi ai possessori delle stesse nei termini e secondo le condizioni stabilite dal Regolamento. Le quote di Classe B sono riservate all'ente Comune di Venezia. L'assegnazione delle quote di Classe B, secondo le modalità previste dall'art. 19.5, viene deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR.

Ai fini del presente Regolamento per "Investitori" si intendono coloro che hanno sottoscritto le Quote di Classe A o che sono divenuti tali a seguito dell'acquisto delle stesse.

Il patrimonio del Fondo verrà raccolto mediante emissione di Quote di Classe A, le quali verranno sottoscritte mediante conferimento di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al successivo articolo 2.1 (di seguito i "Beni Conferiti"); ovvero versamento in denaro da parte degli Investitori apportanti e da altri soggetti.

A partire dal \_\_\_\_\_ nell'ambito di una nuova emissione di Quote di Classe A, deliberata secondo le previsioni del Regolamento, viene prevista l'emissione di un'ulteriore classe di quote di partecipazione (le Quote di "Classe C") che attribuiscono diritti diversi ai possessori delle stesse nei termini e secondo le condizioni stabilite dal Regolamento. Le Quote di Classe C verranno sottoscritte da investitori qualificati mediante conferimento dei Beni Conferiti, facenti parte dell'Investimento Tipico; ovvero versamento in denaro.

A partire dal 01/12/2014 viene prevista l'emissione di un'ulteriore classe di quote di partecipazione (le Quote di "Classe D"), sottoscritte da investitori qualificati mediante versamento in denaro. L'emissione delle Quote di Classe D è finalizzata esclusivamente al rimborso del finanziamento bancario del Fondo. La sottoscrizione delle Quote di Classe D può avvenire anche in costanza di liquidazione del Fondo.

#### 1.4 Durata del Fondo

La durata del Fondo, salvo il caso di liquidazione anticipata dello stesso, è fissata in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di chiusura delle sottoscrizioni relative alla prima emissione di Quote, ai sensi del successivo articolo 23, con scadenza al 31 dicembre successivo alla scadenza del decimo anno.

Anteriormente alla scadenza del 10° (decimo) anno come sopra previsto, l'Assemblea degli Investitori, convocata a tal fine dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo, per un ulteriore periodo (**Periodo di Proroga**) - non superiore a 5 (cinque) anni - a partire dalla scadenza del 10° (decimo) anno dalla data di chiusura delle sottoscrizioni relative alla prima emissione di Quote, ai sensi del successivo articolo 23, e si intenderà concluso il 31 dicembre dell'ultimo anno del Periodo di Proroga stesso.

La Società di Gestione, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni (**Periodo di Grazia**) della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Dalla delibera deve risultare che:

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

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

### 1.5 Ammontare del Fondo

L'ammontare del Fondo è fissato tra un minimo di 20 (venti) milioni di euro (di seguito l'"Ammontare Minimo del Fondo") e un massimo di 200 (duecento) milioni di euro (di seguito l'"Ammontare Massimo del Fondo").

L'ammontare del Fondo sarà determinato sulla base:

- della valutazione complessiva dei Beni Conferiti effettuata dagli Esperti Indipendenti ai sensi del successivo articolo 17.2 e del valore loro attribuito in sede di apporto;
- dell'indebitamento finanziario relativo ai Beni Conferiti trasferiti in sede di apporto;
- delle somme di denaro versate a seguito delle sottoscrizioni in denaro;
- del valore delle altre attività e passività conferite al Fondo.

Non appena determinato, l'ammontare effettivo del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia, nonché ai sottoscrittori, secondo le modalità di cui al successivo articolo 30 ultimo paragrafo.

### 1.6 Banca depositaria

Banca depositaria del Fondo è la **CACEIS Bank Luxembourg, Milan Branch**. Le funzioni di emissione e consegna dei certificati di partecipazione al Fondo, nonché quelle di rimborso delle Quote, sono svolte presso la sede operativa della Banca Depositaria di **Milano, Piazza Cavour, 2**, ove sono disponibili i prospetti contabili del Fondo.

### 1.7 Esercizio

L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio ha inizio alla data in cui è stato raggiunto l'Ammontare Minimo del Fondo ai sensi del successivo articolo 22 e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

### 1.8 Definizioni

Oltre ai termini espressamente definiti nel corpo del Regolamento, i termini seguenti hanno il significato qui di seguito ad essi rispettivamente attribuito:

<b>AMMONTARE MASSIMO DEL FONDO</b>	200 (duecento) milioni di euro.
<b>AMMONTARE MINIMO DEL FONDO</b>	20 (venti) milioni di euro.
<b>APPORTO INIZIALE</b>	La sottoscrizione di Quote mediante il conferimento di beni facenti parte dell'investimento tipico di cui al successivo articolo 2.1 di proprietà dell'ente Comune di Venezia come indicati nell'allegato 1 alla lettera di invito della gara 36/2009.
<b>APPORTANTE INIZIALE</b>	Il Comune di Venezia
<b>APPORTI SUCCESSIVI</b>	La sottoscrizione di Quote mediante il conferimento di beni facenti parte dell'investimento tipico di cui al successivo articolo 2.1.
<b>ASSEMBLEE DEGLI INVESTITORI</b>	Le assemblee dei partecipanti al fondo chiuso previste dall'art. 37, comma 2-bis del d.lgs del 24 febbraio 1998, n. 58.
<b>ATTIVITA' LORDE</b>	Totale Attivo del Rendiconto Annuale o della Relazione Semestrale del Fondo
<b>BENI CONFERITI</b>	I beni costituenti l'Investimento Tipico di cui al successivo articolo 2.1, conferiti mediante apporto.
<b>COMITATO CONSULTIVO</b>	L'organo collegiale composto da membri dotati di specifica e comprovata competenza nelle materie che sono trattate dal Comitato stesso, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, urbanistici, finanziari, fiscali, economici e legali connessi all'attività del Fondo, nominati dalle Assemblee degli investitori
<b>COMPRAVENDITA INIZIALE</b>	Atti di trasferimento di beni facenti parte dell'investimento tipico di cui al successivo articolo 2.1 di proprietà del Comune di Venezia come indicati nell'allegato 1 alla lettera di invito della gara 36/2009.
<b>DIVIDEND YIELD</b>	Il rapporto tra importo da distribuire prioritariamente a titolo di Provento a favore di una classe di quote e l'Importo Investito di quella classe di quote.
<b>ESPERTI INDIPENDENTI</b>	Le persone fisiche e giuridiche in possesso di specifici requisiti, incaricati di effettuare le stime di cui all'art. 12 - bis e D.M. 228/99 e le valutazioni dei beni facenti parte dell'investimento tipico di cui al successivo articolo 2.1 in cui è investito il patrimonio del Fondo in occasione delle valutazioni periodiche dello stesso.
<b>EXTRARENDIMENTO FINALE</b>	E' calcolato al momento della liquidazione del Fondo. E' pari alla differenza, se positiva, tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) il risultato complessivo della gestione del Fondo, inteso come sommatoria</li> </ul>

			dei proventi di gestione distribuiti (maggiorati degli oneri finanziari corrisposti dal Fondo alle banche finanziatrici), dei rimborsi parziali effettuati e del valore netto delle attività del Fondo al momento della sua liquidazione,
		b)	il valore del Patrimonio del Fondo al momento dell'apporto iniziale, maggiorato del valore corrispondente a eventuali successivi apporti.
			I singoli valori che concorrono a formare gli importi di cui al punti a) e b) saranno capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annua al tasso interno di rendimento minimo del Fondo del 16,50% con decorrenza dalla data di loro erogazione - o di loro apporto per i valori sub b), fino alla data di liquidazione del Fondo.
			L'Extrarendimento Finale sarà attribuito, in caso di emissione delle Quote di Classe B, ai titolari delle medesime nella misura del 5%, senza incidere sulla percentuale riconosciuta alla SGR ai sensi dell'art.7.1.1.2.
<b>FONDO</b>			Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo riservato denominato "Fondo Immobiliare – Città di Venezia".
<b>IMPORTO INVESTITO</b>			Il valore nominale complessivo dei versamenti in contanti o dei Beni Conferiti dai singoli sottoscrittori, al netto dei rimborsi da essi ricevuti.
<b>INTERMEDIARIO FINANZIARIO</b>			Le persone fisiche e giuridiche in possesso di specifici requisiti professionali, incaricato di effettuare la valutazione in sede di Apporto circa la compatibilità e la redditività dei Beni Conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo.
<b>INVESTITORE INADEMPIENTE</b>			L'Investitore che non abbia adempiuto a versare tempestivamente e secondo le modalità dal Regolamento, le somme dovute al Fondo ai sensi del Regolamento medesimo.
<b>INVESTITORI</b>			I soggetti individuati dall'art.1, comma 1, lettera h) del Decreto del Ministero del tesoro del 24 maggio 1999, n. 228.
<b>MERCATO REGOLAMENTATO</b>			Uno dei mercati iscritti nell'elenco previsto dall'art. 63, comma 2, del d.lgs. n. 58/98, ivi inclusi quelli iscritti nell'apposita sezione speciale dello stesso elenco prevista dall'art.67, comma 1, ovvero un mercato regolamentato funzionante e riconosciuto per il quale siano stabiliti criteri di accesso e funzionamento appartenenti a Stati dell'OCSE.
<b>OICR COLLEGATI</b>			Organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare promossi o gestiti dalla Società di Gestione o dai soci di quest'ultima o da altre società di gestione dei rispettivi gruppi di appartenenza.
<b>OUTSOURCERS</b>			I fornitori dei servizi necessari per una più efficiente gestione del patrimonio del Fondo, di cui al successivo art. 10.
<b>PATRIMONIO INIZIALE</b>			Portafoglio di immobili di proprietà del Comune di Venezia trasferito al Fondo mediante atto di apporto (Apporto Iniziale) e atto di compravendita (Compravendita Iniziale).
<b>PERIODO DEL RICHIAMO DEGLI IMPEGNI</b>			Indica il lasso temporale entro il quale la SGR può richiedere i versamenti delle somme relative alle Quote di Classe A sottoscritte dagli Investitori.
<b>PERIODO DI GRAZIA</b>			Il periodo ulteriore rispetto a quello previsto per la durata del Fondo nell'ambito del quale la SGR procederà allo smobilizzo degli investimenti.
<b>PERIODO DI PROROGA</b>			La proroga del termine di durata del Fondo, per un ulteriore periodo non superiore a 5 (cinque) anni - a partire dalla scadenza del 10° (decimo) anno dalla data di chiusura delle sottoscrizioni relative alla prima emissione di Quote di Classe A.
<b>PROVENTI DELLA GESTIONE</b>			Gli utili netti, generati dalla gestione del Fondo - con esclusione delle plusvalenze, anche contabilizzate, ma non realizzate - indicati nella relazione semestrale, ovvero nel rendiconto annuale del Fondo medesimo.
<b>REGOLAMENTO</b>			Il regolamento di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato Fondo Immobiliare – Città di Venezia"adottato dal consiglio di amministrazione della SGR con delibera del 22 Maggio 2008 ai sensi dell'art. 36 del TUF.
<b>SOCIETÀ DI GESTIONE O SGR</b>			EstCapital SGR S.p.A. con sede in Padova via Carlo Leoni n. 7, iscritta al n. 174 dell'Albo di cui all'art. 35, comma 1, del TUF.
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>			Gli strumenti finanziari di cui all'art. 1, comma 2, d. lgs 24 febbraio 1998, n. 58: (i) non negoziati nei mercati regolamentati; (ii) quelli per i quali non sia prevista nella delibera di emissione la quotazione in un mercato regolamentato.
			Sono equiparati ai titoli non quotati gli strumenti finanziari: – individualmente sospesi dalla negoziazione da oltre 6 (sei) mesi; – per i quali i volumi di negoziazione poco rilevanti e la ridotta

	frequenza degli scambi non consentano la formazione di prezzi significativi.
<b>STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	Gli strumenti finanziari di cui all'art. 1, comma 2, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n.58: (i) negoziati nei mercati regolamentati; (ii) per i quali sia prevista nella delibera di emissione o sia stata presentata domanda di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato. Sono equiparati agli strumenti finanziari quotati i titoli normalmente negoziati sul mercato monetario.
<b>TUB</b>	Il Decreto Legislativo del 1° settembre 1993, n.385.
<b>TUF</b>	Il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n.58.
<b>Valore complessivo netto del fondo (NAV, Net Asset Value)</b>	E' costituito dal valore complessivo delle attività di Fondo, come risultante dalla relazione semestrale o dal rendiconto annuale, al netto delle eventuali passività.

## PARTE B - CARATTERISTICHE DEL FONDO

### 2. SCOPO E OGGETTO DELL'ATTIVITÀ DEL FONDO

#### 2.1 Scopo del Fondo

Scopo del Fondo è l'investimento e la gestione collettiva del patrimonio del Fondo (di seguito il "Patrimonio del Fondo") inizialmente costituito dai Beni Conferiti e/o dai versamenti in denaro. La gestione del Fondo sarà finalizzata alla valorizzazione del Patrimonio del Fondo stesso, nonché alla realizzazione delle possibili plusvalenze, e alla ripartizione tra gli Investitori dell'attivo netto derivante sia dalla gestione che dallo smobilizzo degli investimenti effettuati dal Fondo. La valorizzazione del Patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla Società di Gestione del Risparmio anche attraverso l'investimento delle risorse in opere di edificazione, completamento e sviluppo dei beni facenti parte del Patrimonio del Fondo.

La Società di Gestione seleziona gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei a produrre adeguato reddito, aumentare il valore dei capitali conferiti e minimizzare i rischi. Ciò anche al fine di consentire lo smobilizzo degli investimenti che potrà realizzarsi, anche anticipatamente, qualora ne vengano ravvisate la convenienza e la opportunità economica nell'interesse degli Investitori.

L'Investimento Tipico ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari l'orizzonte temporale è equilibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.

Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, di cui al successivo paragrafo 2.2.1, nonché in partecipazioni in società immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.2.2. Tale investimento può essere effettuato anche attraverso investimenti indiretti, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo:

- a) quote o azioni di altri OICR, a condizione che il loro patrimonio rispetti le proporzioni di cui all'art. 12 *bis*, comma 2 del D.M. n. 228 del 24 maggio 1998 (di seguito, il "Decreto");
- b) società controllate, quali le *holding* immobiliari, le SIQ e le SINO di cui alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, le *real estate investment companies* di cui al regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.;
- c) i soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio paese d'origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) (*real estate investment trust, property unit trust, société d'investissement immobilier cotée*, etc), alle medesime condizioni ivi previste.

(tutto, di seguito "Investimento Tipico").

#### 2.2 Oggetto dell'attività del Fondo

##### 2.2.1 Caratteristiche degli investimenti in beni immobili e/o in diritti reali immobiliari

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, direttamente e indirettamente, in beni immobili e/o in diritti reali immobiliari, con varia destinazione, sia residenziale che ad uso terziario, industriale, commerciale e dirigenziale, nonché turistico-alberghiera già realizzati in buono stato, da completare o da ristrutturare/restaurare/mantenere o da realizzare ex novo attraverso l'acquisizione di terreni, dotati di potenzialità edificatoria, attuale o futura, ovvero in beni immobili riconvertibili a tali usi e/o in diritti reali immobiliari su beni immobili aventi tali caratteristiche.

Le attività d'investimento diretto in immobili si sostanziano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle seguenti attività:

- acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione commerciale;
- acquisto di aree con potenzialità edificatoria, al fine della successiva edificazione, o immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso;

- acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo;
- acquisti ed alienazioni di cespiti immobiliari tenendo conto degli andamenti ciclici del mercato e delle opportunità che potranno essere colte;
- acquisto di immobili per la successiva vendita frazionata, previo eventuale mutamento della destinazione d'uso.

Qualora gli immobili di cui sopra siano costituiti da edifici che, a giudizio della Società di Gestione, necessitino di interventi di completamento, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro, prima di effettuare gli interventi previsti:

- dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
- dovrà essere sottoscritto un contratto di appalto con impresa di costruzioni avente ad oggetto il risanamento, la ristrutturazione, la riconversione, il restauro o l'edificazione dell'immobile. L'impresa appaltatrice dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative o altra idonea garanzia equipollente a copertura delle spese che l'impresa stessa dovrà sostenere in esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge.

Sono assimilati agli investimenti immobiliari – se ad essi funzionali – gli investimenti relativi a diritti di concessione demaniale, licenze commerciali strumentali alla gestione degli immobili, crediti ipotecari.

Gli investimenti di cui al presente articolo sono effettuati sia sul territorio della Repubblica Italiana sia all'estero con particolare riferimento ai Paesi dell'Unione Europea. La Società di Gestione nel caso in cui effettui investimenti immobiliari in valuta estera diversa dall'Euro attiverà, ove ritenuto necessario, adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio.

Gli investimenti possono essere effettuati anche indirettamente, tramite società destinate a perseguire finalità strumentali alle attività di investimento del Fondo, per l'attività di investimento immobiliare e di finanziamento interno delle stesse operazioni di investimento anche al fine di predisporre una efficiente pianificazione fiscale della gestione del Fondo nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

#### *2.2.2 Investimenti in società immobiliari*

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni, di minoranza o di maggioranza, in società, italiane o estere, immobiliari, quotate o non quotate, a condizione che il patrimonio di tali società sia costituito prevalentemente da immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte al precedente paragrafo 2.2.1.

Il Patrimonio del Fondo può essere investito in partecipazioni in società immobiliari che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili, nei limiti consentiti dalla normativa *pro-tempore* vigente.

#### *2.2.3 Investimenti in strumenti finanziari ed altri beni*

Il Patrimonio del Fondo potrà altresì essere investito, in misura residua e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari quotati e non quotati in mercati regolamentati, ivi comprese le quote o azioni di OICR diversi da quelli di cui al precedente paragrafo 2.1, lettera a), in depositi bancari di denaro, in crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni per i quali esiste un mercato ed abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito "**Investimento Residuale**").

L'investimento in strumenti finanziari derivati è ammesso:

- ai soli fini di copertura dei rischi derivanti da fluttuazioni dei tassi di interesse e/o di cambio relativi ai prestiti assunti o agli investimenti effettuati ai sensi del presente Regolamento; e comunque
- nei limiti ed in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente.

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Tale liquidità può essere investita in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore. Le disponibilità liquide del Fondo potranno essere anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria.

#### *2.2.4 Concessione di prestiti*

Il Fondo potrà concedere prestiti, senza vincoli di forma tecnica - e comunque entro i limiti di concentrazione dei rischi previsti dalle vigenti disposizioni - funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni in società immobiliari.

### **3. OPERAZIONI IN CONFLITTO DI INTERESSI E RELATIVI PRESIDI**

#### **3.1 Operazioni con parti correlate**

Il Fondo può effettuare operazioni nelle quali siano controparti i soci della Società di Gestione, e i soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero società facenti parte del gruppo cui appartiene la Società di Gestione, considerandoli soggetti in conflitto di interessi ai sensi della normativa vigente.

In particolare, il Patrimonio del Fondo può essere investito in beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1, ceduti o conferiti da soci della Società di Gestione, da soggetti appartenenti al loro gruppo, o da soggetti facenti parte del gruppo societario cui la Società di Gestione appartiene.

Le operazioni aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari di cui al precedente paragrafo 2.2.2 devono essere effettuate nel rispetto dei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro-tempore* vigente e, in particolare, da quelle previste dall'art. 12 bis, comma 4, lettere d), e) e f) del DM 228/99, in forza del quale:

- (i) le Quote sottoscritte mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari di cui al precedente articolo 2.2.2 devono essere detenute dal conferente per un ammontare non inferiore al 30% (trenta per cento) del valore della sottoscrizione e per un periodo di almeno 2 (due) anni dalla data del conferimento. A tale fine, le quote corrispondenti al suddetto 30% (trenta per cento) saranno immesse in un deposito titoli presso la Banca Depositaria con indicazione del predetto vincolo temporale di indisponibilità;
- (ii) l'intermediario finanziario che, ai sensi del successivo paragrafo 19.4, redige la valutazione in ordine alla compatibilità e la redditività dei Beni Conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo, non deve appartenere al gruppo del soggetto conferente;
- (iii) la delibera del consiglio di amministrazione della Società di Gestione deve illustrare l'interesse del Fondo e degli Investitori all'operazione e deve essere assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.

La SGR, nell'ambito della sua attività di gestione del Fondo, potrà vendere i beni immobili, i diritti reali immobiliari e/o le partecipazioni in società immobiliari di cui al precedente articolo 2.2.2 appartenenti al Fondo stesso, anche ai soci della Società di Gestione, a soggetti appartenenti al loro gruppo, o a soggetti facenti parte del gruppo societario cui la Società di Gestione appartiene. Qualora la tale vendita abbia ad oggetto beni immobili, essa andrà effettuata con le cautele di cui al successivo paragrafo 16.2.

Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito in OICR di natura immobiliare promossi o gestiti dalla Società di Gestione o da altre SGR appartenenti allo stesso gruppo cui appartiene la SGR o dai soci di quest'ultima o da altre società di gestione dei rispettivi gruppi di appartenenza (di seguito gli "OICR Collegati"), nel rispetto dei limiti previsti al successivo paragrafo 5.

In questo caso:

- sul Patrimonio del Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti di OICR Collegati acquisite;
- la parte del Patrimonio del Fondo rappresentata da parti di OICR Collegati non verrà considerata ai fini del computo del compenso spettante alla Società di Gestione ai sensi del successivo paragrafo 7.1.1.

La Società di Gestione potrà inoltre affidare la gestione commerciale, tecnica ed amministrativa del patrimonio del Fondo e tutti gli incarichi previsti al successivo articolo 10, a soggetti appartenenti al proprio gruppo o al gruppo dei propri soci. Tali incarichi saranno affidati commisurando i compensi alle condizioni di mercato e i relativi accordi saranno resi disponibili con le modalità indicate al successivo articolo 31.

Il Fondo potrà effettuare, altresì, avendo come controparte contrattuale altri fondi gestiti dalla stessa Società di Gestione, operazioni di acquisizione o di cessione di beni facenti parte dell'Investimento Tipico. Il Fondo può altresì effettuare operazioni di coinvestimento con uno o più fondi gestiti dalla stessa Società di Gestione.

### 3.2 Operazioni con altri portatori di interessi

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può individuare ulteriori soggetti che, a vario titolo, possano ritenersi portatori di interessi potenzialmente in conflitto con quelli del Fondo e li sottopone alle medesime cautele riservate ai soggetti in conflitto di interessi di cui al precedente paragrafo 3.1. A tale scopo, per operazioni in conflitto di interessi si intendono tutte quelle transazioni aventi carattere economico che comportano un onere a carico del Fondo, ivi comprese, a titolo non esaustivo, le operazioni di compravendita, locazione, affitto di beni mobili ed immobili, appalto e fornitura, somministrazione, i rapporti di consulenza, prestazione d'opera professionale e mandato. Dette operazioni sono effettuate nel rispetto dei limiti della normativa vigente.

### 3.3 Presidi atti ad assicurare la trasparenza delle operazioni in conflitto di interesse

Resta fermo che, in ogni caso, la Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della Società di Gestione stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza.

Tutte le operazioni in conflitto di interessi saranno sottoposte dalla Società di Gestione ai procedimenti previsti dalla normativa vigente in materia e le relative delibere saranno assunte dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

## 4. RICORSO ALL'INDEBITAMENTO

Il Fondo può assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. In particolare, il Fondo può assumere prestiti fino al 60% dei beni costituenti l'Investimento Tipico e al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio Patrimonio.

L'accensione di prestiti per un importo fino al 60% del valore dei beni costituenti l'Investimento Tipico 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.

Il Fondo può altresì assumere prestiti, per effettuare rimborsi anticipati a fronte di nuove emissioni di quote, nei limiti indicati al capoverso 1 del presente articolo e comunque per un ammontare non superiore al 10% del valore complessivo netto del Fondo.

Il Fondo può costituire garanzie sui propri beni se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni di investimento o disinvestimento dei beni del Fondo.

## 5. LIMITI ALL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO DEL FONDO E RELATIVE DEROGHE

Fatte salve le deroghe espressamente previste nel presente Regolamento, il Fondo è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti e/o divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia. Tuttavia, in deroga ai limiti alla concentrazione di rischi fissati dalla Banca d'Italia, sarà possibile l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie in misura non superiore a due terzi delle attività del Fondo. In ogni caso, tale limite di concentrazione non opererà nei primi sei mesi dall'inizio dell'operatività del Fondo; inoltre, fino al termine del periodo di richiamo degli impegni, i predetti limiti all'investimento saranno riferiti all'ammontare sottoscritto, ancorché non richiamato.

La SGR, in deroga ai limiti di investimento determinati in via generale dall'organo di vigilanza, intende riservarsi la possibilità di investire direttamente o indirettamente fino a un terzo delle attività del Fondo in parti di uno stesso OICR ovvero in strumenti finanziari quotati o non quotati di uno stesso emittente.

Ove, in considerazione di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi fossero superati, la Società di Gestione provvederà, entro un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse degli Investitori.

## 6. PROVENTI DELLA GESTIONE DEL FONDO

### 6.1 Distribuzione dei Proventi

#### 6.1.1 Criteri per la determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo

Sono considerati Proventi della Gestione del Fondo gli utili netti, generati semestralmente, al netto delle eventuali imposte patrimoniali, con esclusione delle plusvalenze, anche contabilizzate, ma non realizzate - indicati nella relazione semestrale, ovvero nel rendiconto annuale della gestione del Fondo di cui al successivo articolo 26.1, punto (ii). In caso di eventuali distribuzioni infrannuali, andrà redatto un rendiconto di gestione.

#### 6.1.2 Utilizzo dei Proventi della Gestione

I Proventi della Gestione del Fondo, determinati in conformità alle disposizioni del precedente paragrafo, vengono distribuiti semestralmente (di seguito, per brevità, la "Distribuzione e") agli aventi diritto nella misura del 100%, fatta salva la possibilità per il consiglio di amministrazione della SGR di ridurre la percentuale di proventi distribuibili qualora le condizioni dei mercati, le possibilità di finanziamento o gli impegni gravanti sul Fondo, anche derivanti dall'assunzione di finanziamenti, lo suggeriscano o lo richiedano e nell'esclusivo interesse dei partecipanti, previo parere favorevole del Comitato Consultivo.

Il consiglio di amministrazione della SGR decide se i Proventi della Gestione del Fondo non distribuiti negli anni precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei Proventi da distribuire negli anni successivi o siano reinvestiti

#### 6.1.3 Modalità di distribuzione dei Proventi della Gestione e definizione degli aventi diritto ai Proventi della Gestione

##### 6.1.3.1 Definizione degli aventi diritto ai Proventi della Gestione

Gli Investitori di Quote di Classe A, che risultino titolari delle Quote medesime alla data di messa in pagamento dei Proventi della Gestione hanno diritto alla distribuzione degli stessi Proventi, anche assimilati, in proporzione alle Quote detenute.

I Proventi della Gestione saranno distribuiti agli Investitori di Quote di Classe A e di Quote di Classe C, che risultino titolari delle Quote medesime alla data di messa in pagamento dei Proventi della Gestione secondo il seguente ordine:

- a) in primo luogo a ciascuna Quota C, fino alla concorrenza di un Dividend Yield pari al rendimento dell'ultima emissione dei BPT a 10 anni, precedente alla sottoscrizione delle quote, maggiorato di un ulteriore 5%; qualora i Proventi della Gestione distribuiti siano inferiori a tale rendimento maggiorato, il residuo non distribuito andrà ad aumentare il Provento della Gestione da distribuire prioritariamente nel periodo di rilevazione successivo ai sottoscrittori di Quote di Classe C;
- b) per il residuo a ciascuna Quota di Classe A.

##### 6.1.3.2 Procedure per il riconoscimento dei Proventi della Gestione in distribuzione agli aventi diritto

La Società di Gestione provvede tramite la Banca Depositaria a corrispondere i Proventi della Gestione agli Investitori, titolari delle Quote alla data indicata al precedente punto (i) del presente paragrafo, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione, oppure secondo le istruzioni successive pervenute alla stessa Società di Gestione dagli Investitori mediante raccomandata a.r. ricevuta dalla Società di Gestione almeno 30 (trenta) giorni prima di ogni data di pagamento dei Proventi.

##### 6.1.3.3 Tempi per il riconoscimento dei Proventi della Gestione in distribuzione agli aventi diritto

I Proventi della Gestione sono distribuiti agli aventi diritto, con valuta per il pagante entro il trentesimo giorno dall'approvazione da parte del consiglio di amministrazione della Società di Gestione della relazione semestrale, ovvero del rendiconto annuale della gestione del Fondo di cui al successivo articolo 26.1, punto (ii), ovvero, in caso di Distribuzione Infrannuale, entro il trentesimo giorno dall'approvazione del rendiconto di gestione relativo all'attività di gestione del Fondo di cui al successivo articolo 26.1, punto (ii) dal quale deriva il diritto alla distribuzione dei Proventi.

#### *6.1.3.4 Pubblicità per il riconoscimento dei proventi della gestione in distribuzione agli aventi diritto*

L'annuncio dell'eventuale pagamento dei Proventi della Gestione e della data di distribuzione dei medesimi viene reso pubblico agli Investitori con le modalità di cui all'articolo 31, contestualmente alla messa a disposizione della relazione semestrale, ovvero del rendiconto annuale della gestione del Fondo di cui al successivo articolo 26.1, punto (ii), ovvero, in caso di Distribuzione Infrannuale, del rendiconto infrannuale relativo all'attività di gestione del Fondo di cui al successivo articolo 26.1, punto (ii).

#### *6.1.4 Prescrizione dei diritti di riscossione dei Proventi della Gestione*

I Proventi della Gestione del Fondo distribuibili, ma che non sono stati incassati, a causa, fra l'altro, dell'assenza di istruzioni fornite in conformità a quanto previsto dal precedente paragrafo 6.1.3.2, entro 10 (dieci) giorni dalla data in cui la loro distribuzione sarebbe dovuta avvenire, vengono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi di Proventi della Gestione del Fondo destinati alla distribuzione 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 della Gestione di cui al precedente comma si prescrivono ai sensi di legge, a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al precedente paragrafo 6.1.3.4, a favore:

- (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente all'espletamento degli adempimenti di liquidazione di cui al successivo articolo 29; ovvero
- (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente all'espletamento degli adempimenti di liquidazione di cui al successivo articolo 29.

#### *6.1.5 Cessione dei diritti di riscossione dei Proventi*

In caso di cessione delle Quote del Fondo, l'acquirente subentrerà al cedente nei diritti alla riscossione dei Proventi della Gestione distribuibili non incassati e versati, a cura della Banca Depositaria, nel deposito di cui al precedente paragrafo 6.1.4.

## **7. REGIME DELLE SPESE**

Gli oneri connessi all'attività del Fondo vengono ripartiti come segue.

### **7.1 Spese a carico del Fondo**

Sono a carico del Fondo gli oneri di seguito indicati, il cui pagamento sarà disposto dalla Società di Gestione mediante prelievo delle disponibilità del Fondo con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

#### *7.1.1 Compenso della Società di Gestione*

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è composto da una commissione fissa integrativa (di seguito "la Commissione Fissa") e da una commissione variabile (di seguito "la Commissione Variabile").

##### *7.1.1.1 Commissione Fissa*

La Commissione Fissa annua è pari allo 0,413% (zero virgola quattrocentotredici per cento) del valore delle Attività del Fondo determinato all'inizio del semestre di riferimento, escluse le plusvalenze non ancora realizzate.

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società di Gestione in due rate semestrali posticipate, a partire dal mese in cui verrà raggiunto l'Ammontare Minimo del Fondo, man mano che verrà acquisita la liquidità necessaria per il relativo prelievo.

##### *7.1.1.2 Commissione Variabile*

La Commissione Variabile è pari al 15% (quindici per cento) dell'Extrarendimento finale come definito all'art.1.8.

#### *7.1.2 Compenso della Banca Depositaria*

E' a carico del Fondo il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per le funzioni da questa svolte pari ad un massimo dello 0,0315% (zero virgola zero trecentoquindici per cento) annuo del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dall'ultimo rendiconto annuale o relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili, sui diritti reali immobiliari e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione, con un minimo annuale pari a Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) a partire dal 01/01/2014. Tale compenso verrà prelevato dal Fondo con cadenza trimestrale. In sede di prima applicazione e fino alla stesura del primo rendiconto di gestione, il compenso spettante alla Banca Depositaria verrà calcolato applicando la percentuale indicata al presente articolo sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato. Ogni importo sarà verificato dalla Banca Depositaria con la SGR e, su disposizione di quest'ultima, verrà accreditato alla Banca Depositaria.

#### *7.1.3 Compenso degli Esperti Indipendenti e dell'Intermediario Finanziario*

E' a carico del Fondo il compenso spettante agli Esperti Indipendenti, per le attività di cui al seguente paragrafo 16.2, punti (ii) e (iii) e quelle ad esse connesse o associate, nonché quello spettante all'Intermediario Finanziario per le attività di cui al successivo paragrafo 19.4. Tali compensi sono definiti, previo accordo con gli stessi Esperti Indipendenti e l'Intermediario Finanziario, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

I compensi di cui al precedente comma devono in ogni caso essere commisurati alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l'eventuale esistenza di un mercato attivo.

#### *7.1.4 Oneri inerenti alla compravendita delle attività del Fondo*

Sono a carico del Fondo tutti gli oneri inerenti alla compravendita delle attività detenute dal Fondo (es. provvigioni per intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali anche in fase di acquisto, spese di due diligence, ecc.). Sono altresì a carico del Fondo i costi connessi ad operazioni di compravendita di attività nell'interesse del Fondo avviate e poi non concluse.

#### *7.1.5 Costi, oneri accessori e spese di gestione e di amministrazione degli immobili del Fondo*

Sono a carico del Fondo gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento, e ristrutturazione degli immobili del Fondo. Dette spese si considerano a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. Sono parimenti a carico del Fondo le spese inerenti la gestione amministrativa e tecnica degli immobili, e specificatamente, il property management, project management/general contractor, facility management, agency management.

#### *7.1.6 Altri costi e spese relativi ad immobili del Fondo*

Sono a carico del Fondo gli oneri e spese connessi a investimenti relativi ad ampliamenti e/o a nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es. somme versate a conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo).

#### *7.1.7 Premi assicurativi*

Sono a carico del Fondo i premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.

#### *7.1.8 Spese di costituzione e avviamento del Fondo*

Sono a carico del Fondo le spese per la costituzione del Fondo medesimo, ivi incluse quelle relative a consulenze fiscali, legali, notarili, ecc. Sono inoltre a carico del Fondo le eventuali ulteriori spese relative all'avviamento del Fondo, inclusi eventuali costi e commissioni di collocamento.

Il totale complessivo delle spese di cui al presente paragrafo 7.1.8. non potrà comunque eccedere lo 0,20% del Patrimonio del Fondo, incluse le spese dirette ed indirette finalizzate, connesse o strumentali all'Apporto Iniziale al Fondo, rese e sostenute a beneficio sia dell'apportante che del Fondo stesso, quali - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - provvigioni, commissioni e spese inerenti l'apporto e la compravendita, le attività e le spese di consulenza e assistenza, inclusa quella legale, i rilievi tecnici, le perizie legali, e le spese anticipate dall'apportante iniziale prima della costituzione del Fondo, nei limiti queste ultime dello 0,10% del valore del Patrimonio. Saranno, inoltre, a carico del Fondo e non ricomprese nella suddetta percentuale dello 0,20% le spese notarili e gli oneri fiscali sugli Atti di apporto e compravendita.

L'informativa di dettaglio delle spese sostenute ai sensi del presente paragrafo verrà fornita ai sottoscrittori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del Fondo.

#### *7.1.9 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 connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, le spese di stampa, pubblicazione e invio dei documenti periodici e delle informazioni destinati al pubblico e agli Investitori, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo ed il contributo di vigilanza.

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

Sono a carico della Società di Gestione:

- le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della sua attività;
- tutti gli oneri e spese non specificamente indicati come a carico del Fondo o degli Investitori

## **7.3 Oneri, costi e spese a carico dei singoli Investitori**

Sono a carico dei singoli Investitori i seguenti oneri e rimborsi:

- (i) le imposte di bollo, le spese postali e altri oneri di spedizione per la corrispondenza secondo le modalità previste dal presente Regolamento;
- (ii) le imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dall'acquisto e detenzione delle Quote sono a carico dei singoli Investitori;
- (iii) gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi della Gestione;
- (iv) gli oneri e le spese relativi al frazionamento o al raggruppamento dei certificati di cui al paragrafo 18;

- (v) la commissione di rimborso da corrispondere, da parte del richiedente, in occasione dei rimborsi anticipati in misura determinata di volta in volta dalla SGR e comunque non superiore al 10% del controvalore delle quote da rimborsare. L'intero ammontare di tali oneri di "uscita" sarà accreditato al patrimonio del Fondo.

#### 7.4 Oneri, costi e spese a carico degli Investitori Apportanti

Fatta eccezione per quanto previsto al precedente punto 7.1.8 relativamente all'Apporto Iniziale, in caso di Apporti Successivi sono a carico degli Investitori Apportanti tutte le spese, le provvigioni e le commissioni inerenti l'atto di apporto, compreso il compenso agli Esperti Indipendenti e all'Intermediario Finanziario per le valutazioni dei Beni Conferiti, nonché i costi connessi alle attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto, fatta eccezione per la procedura di *due diligence* sui Beni Conferiti eventualmente commissionata dalla Società di Gestione.

## PARTE C – MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

### 8. LA SOCIETÀ DI GESTIONE

La SGR è il soggetto che, nell'interesse degli Investitori, gestisce il Patrimonio del Fondo ed esercita i diritti inerenti i beni e gli strumenti finanziari ivi contenuti. La SGR cura i rapporti con gli Investitori, predispone e tiene a disposizione degli stessi il rendiconto della gestione e i prospetti periodici del Fondo.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile dell'attività gestoria e delle politiche di investimento del Fondo e ha facoltà di conferire deleghe specifiche a comitati interni, a propri amministratori, ovvero a dirigenti, dipendenti della stessa Società di Gestione o a terzi come da successivi articoli 9 e 10, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate. L'esecuzione delle linee strategiche e delle scelte gestionali avverrà sulla base di apposite procedure stabilite dal regolamento interno per la gestione degli investimenti ("Processo di Investimento"), approvato dal consiglio di amministrazione della SGR.

In ogni caso restano in capo al consiglio di amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento riguardanti il Patrimonio del Fondo.

### 9. DELEGHE ESTERNE

Il Consiglio di Amministrazione della Sgr, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire specifiche deleghe a soggetti esterni per l'attuazione delle politiche di investimento del Fondo, nell'ottica di una più efficiente gestione del Fondo, può conferire ad intermediari abilitati alla prestazione di servizi di gestione, deleghe in ordine a specifiche scelte di investimento inerenti al patrimonio del Fondo nel quadro di criteri di allocazione del risparmio da esse definiti di tempo in tempo.

La delega viene conferita sulla base di apposito contratto scritto che:

- a) prevede che l'incarico ha una durata determinata, non ha carattere esclusivo e può essere revocato con effetto immediato dall'intermediario delegante, senza inficiare la continuità e la qualità del servizio prestato. La Società di Gestione conserva in ogni caso la possibilità di effettuare operazioni sugli stessi mercati e strumenti finanziari per i quali è concessa la delega;
- b) è conforme agli obiettivi, alle politiche di investimento e al profilo di rischio del Fondo con riferimento al quale viene rilasciata;
- c) contiene clausole che, ove l'esecuzione delle operazioni non sia subordinata al preventivo assenso della Società di Gestione, prevedano che il delegato debba attenersi, nelle scelte degli investimenti, alle indicazioni impartite periodicamente dalla SGR delegante;
- d) prevede che la SGR delegante possa impartire istruzioni vincolanti in ordine alle operazioni da compiere;
- e) prevede un flusso costante di informazioni sulle operazioni effettuate dal soggetto delegato alla Società di Gestione che consente l'esatta ricostruzione del patrimonio del Fondo;
- f) disciplina le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Società di Gestione;
- g) è formulato in modo da assicurare il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi con riferimento alla Società di Gestione delegante e al soggetto delegato.

Il consiglio di amministrazione e gli altri organi della Società di Gestione esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai delegati.

Il consiglio di amministrazione può avvalersi di consulenti nel settore immobiliare (advisors) per massimizzare le proprie conoscenze, anche prospettiche, circa il mercato immobiliare e per la gestione strategica del Fondo a supporto delle decisioni del consiglio stesso.

### 10. ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E ATTIVITÀ IN OUTSOURCING

Per una più efficiente gestione del Patrimonio del Fondo, la Società di Gestione si avvarrà di soggetti terzi, stipulando con gli stessi appositi contratti di *outsourcing* i cui oneri sono a carico del Fondo. Tali contratti prevedono:

- la possibilità per gli organi della Società di Gestione ed agli organi di vigilanza di effettuare controlli presso gli *outsourcer*, al fine di verificare la qualità dei servizi prestati, nonché il rispetto delle procedure concordate;

- una durata determinata;
- la possibilità per la Società di gestione del risparmio di recedere dal contratto in ogni momento rispettando un determinato preavviso.

In particolare, i contratti di cui al punto precedente potranno avere ad oggetto lo svolgimento delle seguenti funzioni inerenti i beni facenti parte del Patrimonio del Fondo:

- (i) *property management*, ovvero gestione dei contratti di locazioni (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), amministrazione dei depositi cauzionali, gestione delle disdette, gestione dei servizi relativi agli impianti ed alle parti comuni degli immobili e predisposizione di rendiconti relativamente alla redditività degli immobili, pianificazione degli interventi manutentivi; coordinamento e al controllo dei servizi di manutenzione tecnica degli edifici;
- (ii) *project management/general contractor*, ovvero coordinamento della progettazione definitiva, svolgimento della progettazione esecutiva e coordinamento dei rapporti con i soggetti incaricati della esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione, a regola d'arte ed a costi predeterminati, dei vari interventi sugli immobili;
- (iii) *agency management*, ovvero frazionamento e vendita degli immobili ed, in particolare, ogni attività volta ad individuare e procurare potenziali acquirenti ed alla predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento del contratto di vendita degli immobili; coordinamento delle attività relative alla locazione degli immobili o a porzioni di essi, ivi inclusa la predisposizione dei contratti di locazione; gestione della campagna marketing e pubblicitaria relativa alla vendita e alla locazione degli immobili e di reportistica;
- (iv) *facility management*, ovvero coordinamento di tutte le attività di gestione e manutenzione ordinaria degli immobili;
- (v) *advisory*, ovvero predisposizione di analisi, e ricerche di mercato, monitoraggio, laddove del caso, dei segmenti di mercato e/o dei settori geografici, nell'ambito dei quali vengono effettuati gli investimenti, predisposizione di analisi aventi ad oggetto gli strumenti finanziari e gli OICR oggetto di investimento.

## 11. ASSEMBLEE DEGLI INVESTITORI

### 11.1 Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A e di Classe C

#### 11.1.1 Convocazione

Gli Investitori di Quote di Classe A e di Classe C si riuniscono in un'assemblea (di seguito l'"Assemblea degli Investitori") per deliberare sulle materie di cui al successivo articolo 11.1.6, secondo i termini e le condizioni indicate nel Regolamento. L'Assemblea degli Investitori deve essere convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa Società di Gestione:

- (i) la prima volta, tempestivamente dopo la chiusura delle sottoscrizioni, per nominare il Presidente dell'Assemblea degli Investitori di cui al successivo articolo 11.3, il Vice Presidente e i Componenti del Comitato Consultivo;
- (ii) senza ritardo, qualora venisse a mancare il Presidente dell'Assemblea degli Investitori ai fini della sua sostituzione;
- (iii) ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Investitori che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare;
- (iv) in tutti i casi in cui si verifichi una delle circostanze per le quali è prevista la pronuncia dell'Assemblea degli Investitori ai sensi del successivo paragrafo 11.1.6.

Se nelle ipotesi di cui ai precedenti punti (iii) e (iv), il consiglio di amministrazione della Società di Gestione non provvede, la convocazione dell'Assemblea degli Investitori viene disposta dal Presidente dell'Assemblea degli Investitori.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può altresì convocare l'Assemblea degli Investitori ogni volta lo ritenga opportuno e nel caso di proposta di Quotazione ai sensi del successivo articolo 18.5.

#### 11.1.2 Formalità di convocazione e diritto di intervento

L'Assemblea degli Investitori è convocata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione mediante comunicazione inviata a ciascuno degli Investitori, a mezzo telefax, posta elettronica o raccomandata a.r., ovvero a mezzo di pubblicazione di un avviso su di un quotidiano a diffusione nazionale, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'adunanza. L'avviso deve indicare 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 voto.

In mancanza dell'adempimento delle suddette formalità, l'Assemblea si considera validamente costituita ai sensi del successivo art. 11.4, quando siano presenti o rappresentati tutti gli Investitori di Quote di Classe A e di Classe C con diritto di intervento.

Possono intervenire nell'Assemblea degli Investitori gli Investitori che risultino titolari di Quote di Classe A e di Classe C da almeno 5 (cinque) giorni prima della data dell'adunanza, nonché gli Investitori che risultino titolari di Quote di Classe B, senza diritto di voto.

Ove indicato nell'avviso di convocazione, le riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti potranno essere svolte anche per audioconferenza o videoconferenza, a condizione che:

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

### *11.1.3 Presidenza dell'Assemblea*

L'Assemblea degli Investitori è presieduta dal Presidente dell'Assemblea degli Investitori, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea degli Investitori.

Spetta al Presidente dell'Assemblea degli Investitori constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamare l'esito.

In caso di sua Assenza o Impedimento, il Presidente dell'Assemblea degli Investitori è sostituito dal Vice Presidente ovvero, in caso di assenza o impedimento di quest'ultimo, dall'Investitore più anziano presente.

Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

La presidenza dell'Assemblea degli Investitori, nella prima adunanza, è assunta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR fino a che l'Assemblea degli Investitori non nomini il proprio Presidente e gli organi vicari, ai sensi del presente articolo.

### *11.1.4 Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni*

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Investitori di Quote di Classe A e di Classe C che rappresentino almeno il 60% (sessanta per cento) del totale delle Quote di Classe A e di Classe C in circolazione. Ogni Quota attribuisce un voto.

L'Assemblea delibera con il voto favorevole di almeno il 60% (sessanta per cento) delle Quote di Classe A e di Classe C in circolazione, eccezion fatta per la delibera sulla sostituzione della Società di Gestione, ai sensi del successivo articolo 15, che può essere assunta solo con il voto favorevole di almeno il 75% (settantacinque per cento) del valore di tutte le Quote in circolazione.

Le delibere in merito alle eventuali proposte di modifica del Regolamento che possano pregiudicare i diritti dei titolari delle Quote di Classe C devono essere assunte con il voto favorevole di almeno il 75% (settantacinque per cento) del valore delle stesse Quote di Classe C.

### *11.1.5 Modalità di esercizio del diritto di voto*

Gli Investitori possono farsi rappresentare nell'Assemblea.

La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente quello previsto per l'adunanza.

La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori non indipendenti, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori non indipendenti, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

### *11.1.6 Competenze dell'Assemblea*

L'Assemblea degli Investitori:

- (i) elegge il Presidente dell'Assemblea degli Investitori;
- (ii) revoca, per giusta causa, il Presidente dell'Assemblea degli Investitori;
- (iii) delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento di cui al successivo articolo 30, punto (ii);
- (iv) delibera sulla sostituzione della Società di Gestione ai sensi del successivo articolo 15;
- (v) delibera sulla Quotazione ai sensi del successivo articolo 18.5;
- (vi) delibera sulla liquidazione anticipata del Fondo;
- (vii) delibera sulle emissioni successive di Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D del Fondo;
- (viii) delibera sulle proposte della Società di Gestione e su ogni altro oggetto che venga inderogabilmente attribuito alla sua competenza dalla normativa di legge o regolamentare vigente e del presente Regolamento;
- (ix) delibera sulle proposte della Società di Gestione in merito all'eventuale Periodo di Proroga di cui al precedente paragrafo 1.4.

## **11.2 Assemblea degli Investitori di Quote di Classe B**

Gli Investitori di Quote di Classe B si riuniscono in un'assemblea (di seguito l'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe B\*) per deliberare in merito alle eventuali proposte di modifica del Regolamento che possano pregiudicare i diritti dei titolari di dette Quote di Classe B e su ogni altro oggetto attribuito alla competenza di detta assemblea dal presente Regolamento. Gli Investitori di Quote di Classe B si riuniranno e delibereranno con modalità e formalità analoghe a quelle previste per l'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A e di Classe C, ove applicabili.

## **11.3 Forme di pubblicità delle deliberazioni delle Assemblee degli Investitori**

Le deliberazioni delle Assemblee vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, nonché rese pubbliche tramite deposito presso la sede sociale della Società di Gestione, con comunicazione alla Banca Depositaria.

## **11.4 Comunicazione alla Banca d'Italia**

Le deliberazioni assunte dalle Assemblee degli Investitori ai sensi del precedente paragrafo 11.1.6, punti (iii) e (iv), e 11.2 verranno trasmesse alla Banca d'Italia, a cura della Società di Gestione, entro dieci giorni dal giorno in cui esse sono state portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo 11.3.

## 12. IL PRESIDENTE E IL VICE PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA DEGLI INVESTITORI

Il Presidente dell'Assemblea degli Investitori viene eletto, anche al di fuori degli Investitori, dall'Assemblea.

L'Assemblea degli Investitori nomina anche il Vice Presidente.

Il Presidente e il Vice Presidente dell'Assemblea degli Investitori rimangono in carica per tre anni, scadendo alla data di approvazione del rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili.

Il Presidente dell'Assemblea degli Investitori:

- (i) presiede l'Assemblea ai sensi del paragrafo 11.1.3;
- (ii) convoca l'Assemblea ai sensi del paragrafo 11.1.1;
- (iii) cura la pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea come prevista dal paragrafo 11.7.

Per quanto non espressamente disciplinato dagli artt. 11 e 12 del presente Regolamento, troveranno applicazione gli articoli del Codice Civile in materia di società.

## 13. COMITATO CONSULTIVO

### 13.1 Istituzione, composizione ed elezione del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo è composto da 5 (cinque) a 7 (sette) membri, nominati dall'Assemblea degli Investitori, che ne determina il numero dei componenti.

In caso di emissione di Quote di Classe B, 2 (due) membri, qualora il Comitato sia composto da 7 (sette) membri, o 1 (un) membro, qualora sia composto da 5 (cinque), dovranno essere nominati direttamente dai titolari di dette quote.

In caso di emissione di Quote di Classe C, 2 (due) membri, qualora il Comitato sia composto da 7 (sette) membri, o 1 (un) membro, qualora sia composto da 5 (cinque), dovranno essere nominati direttamente dai titolari di dette quote, se il totale delle Quote C sarà pari ad almeno il 25% del totale delle quote.

Gli altri membri sono nominati dai titolari delle Quote di Classe A.

E' fatta salva la facoltà della SGR di nominare dei membri provvisori in caso sia necessario integrare la composizione del Comitato Consultivo a causa di mancata nomina, dimissioni o revoca di uno o più componenti effettivi. Tali membri provvisori rimarranno in carica fino alla nomina dei componenti effettivi.

I membri del Comitato Consultivo sono scelti tra persone di specifica e comprovata competenza nelle materie che sono trattate dal Comitato medesimo, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, urbanistici, finanziari, fiscali, economici e legali connessi all'attività del Fondo.

I membri del Comitato Consultivo restano in carica per 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 sono rieleggibili. Alla scadenza del termine di durata dell'incarico, i membri del Comitato Consultivo in scadenza di mandato, mantengono le relative attribuzioni in regime di *prorogatio*, fino all'insediamento dei nuovi membri designati dalle Assemblee degli Investitori.

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

### 13.2 Modalità di funzionamento del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo si riunisce ogniqualvolta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il Presidente del Comitato Consultivo lo giudichi necessario e comunque almeno una volta l'anno. Il Comitato si riunisce, altresì, di propria iniziativa, quando ne sia richiesta la convocazione da almeno 2 (due) dei suoi membri, ovvero su richiesta di un membro del consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

Le riunioni del Comitato Consultivo sono convocate dal suo Presidente (ovvero, in sua assenza, dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di gestione) tramite avviso da spedirsi a mezzo fax, telegramma o posta elettronica almeno 5 (cinque) giorni prima della riunione (ovvero con preavviso di almeno 2 (due) giorni in caso di urgenza). Il Comitato Consultivo è validamente costituito anche nel caso non siano rispettate le formalità suddette purché siano rappresentati, anche per delega, tutti i membri e nessuno si opponga alla trattazione degli argomenti.

Le riunioni del Comitato Consultivo potranno essere svolte anche per audioconferenza o videoconferenza, a condizione che i mezzi utilizzati consentano la partecipazione al dibattito con parità informativa di tutti gli intervenuti.

I membri del Comitato Consultivo possono conferire delega per la partecipazione alle riunioni solo ad un altro membro del Comitato. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

Per la validità delle riunioni del Comitato Consultivo è necessaria la presenza, anche per audioconferenza o videoconferenza, ovvero per delega, della maggioranza dei membri in carica del Comitato stesso. Salvo il caso di diversa previsione, le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, ovvero un membro del consiglio di amministrazione, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare alle riunioni del Comitato Consultivo. A tale fine, il Presidente del Comitato Consultivo invierà copia dell'avviso di convocazione delle riunioni del Comitato Consultivo al Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri componenti del Comitato. Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione fornisce al Comitato Consultivo le informazioni e la documentazione circa le materie

sulle quali il Comitato Consultivo è chiamato a deliberare. Il Presidente del Comitato Consultivo può richiedere al Presidente del consiglio di amministrazione Società di Gestione notizie sull'andamento della gestione del Fondo.

Un membro del Comitato Consultivo, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del consiglio di amministrazione della Società di Gestione convocate per discutere sugli investimenti/disinvestimenti aventi ad oggetto il patrimonio del Fondo. A tal fine, il Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvederà ad inviare copia dell'avviso di convocazione al Presidente del Comitato Consultivo nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri consiglieri.

### 13.3 Competenze del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo esprime in via preventiva il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, in merito a:

- approvazione del business plan a vita intera del Fondo, nonché delle modifiche e degli aggiornamenti di tale documento;
- proposte di transazioni relative a contenziosi di valore superiore a Euro 1.000.000,00 (un milione);
- nomina, rinnovo del mandato e determinazione del compenso di asset manager, property manager e project manager i cui costi siano a carico del Fondo;
- in caso di emissioni di Quote di Classe B, variazioni o modifiche del business plan del Fondo che abbiano un impatto economico sfavorevole sulle remunerazioni di dette Quote.

Il Comitato Consultivo è chiamato ad esprimere, in via preventiva, il proprio parere, obbligatorio e vincolante in merito a

- qualunque operazione in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR;
- finanziamento o rifinanziamento del Fondo per importi superiori a un determinato ammontare fissato annualmente dalla SGR con il parere del Comitato Consultivo;
- politica di distribuzione dei flussi di cassa generati dalle alienazioni, al netto dei costi di gestione e dei proventi netti da attribuire ai sottoscrittori, ripartendoli tra rimborso dell'indebitamento contratto in sede di trasferimento iniziale (e/o successivi apporti) e progressivo rimborso delle quote ai sottoscrittori, con valutazione da aggiornarsi almeno una volta l'anno tenendo conto dei vincoli posti dalle condizioni di finanziamento bancario;
- riduzioni della percentuale di distribuzione dei proventi di gestione del Fondo rispetto a quanto previsto all'art.7.1.2;
- approvazione del rendiconto di liquidazione.

Il Comitato Consultivo è chiamato ad esprimere, in via preventiva, il proprio parere obbligatorio e vincolante anche in merito a

- operazioni di attività di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro, ovvero di ultimazione o costruzione di beni immobili, singolarmente superiori ad Euro 2.000.000,00 (due milioni);
- operazioni di compravendita il cui controvalore unitario, o spesa a carico del Fondo per il singolo immobile, ecceda il maggiore fra l'importo di euro 5 milioni e il 10% del valore complessivo delle attività del Fondo risultante dall'ultimo rendiconto periodico del Fondo.

I componenti del Comitato nominati dall'Assemblea degli Investitori delle Quote di Classe B hanno potere di veto su tali operazioni.

Inoltre, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Consultivo può altresì fornire un parere consultivo al consiglio di amministrazione della Società di Gestione su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

### 14. PUBBLICITÀ DELLE VARIAZIONI DEI SOGGETTI CHE ESERCITANO IL CONTROLLO SULLA SOCIETÀ DI GESTIONE

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero variare i soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione (così come definito dall'art. 2359 c.c. e dall'art. 23 del TUB), la Società di Gestione informerà di tale circostanza gli Investitori mediante telefax, posta elettronica o raccomandata a.r.

### 15. SOSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE

La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa delibera dell'Assemblea degli Investitori, nei seguenti casi:

- (i) a seguito di delibera del consiglio di amministrazione della Società di Gestione;
- (ii) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della Società di Gestione che comportino il trasferimento della gestione del Fondo ad altra società di gestione;
- (iii) in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, o perdita dell'autorizzazione o scioglimento della Società di Gestione;
- (iv) in qualsiasi momento fino al termine della liquidazione del Fondo, per dolo o colpa grave della SGR o per comprovato giustificato motivo oggettivo, con deliberazione dell'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A con il voto favorevole di almeno il 75% delle quote in circolazione e dell'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe B, se emesse;
- (v) decorsi almeno 36 mesi dall'inizio dell'operatività del Fondo, con preavviso, comunicato per iscritto alla Società di Gestione, di almeno ventiquattro mesi, per deliberazione dell'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A con il voto favorevole di almeno il 75% delle quote in circolazione e dell'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe B, se emesse. In tal caso la stessa Assemblea degli Investitori, entro tre mesi dalla suddetta deliberazione, si riunirà ed individuerà con deliberazione la Nuova Società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione quale società di gestione del Fondo (di seguito indicata anche come la "Nuova Società di Gestione"). La Nuova Società dovrà altresì accettare tutte le condizioni di cui al presente Regolamento ed impegnarsi ad acquistare le eventuali Quote di titolarità della SGR secondo

le modalità di seguito indicate. Il Presidente dell'Assemblea degli Investitori comunicherà, entro 5 (cinque) giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione che, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, si impegna a comunicare alla Banca d'Italia l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione. La Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le commissioni già maturate sino alla data dell'effettiva sostituzione. A decorrere dalla deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea degli Investitori, la Società di Gestione non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del Fondo, salvo il parere del Comitato Consultivo. L'Assemblea degli Investitori delle Quote di Classe B ha potere di veto sulla proposta di sostituzione della SGR avanzata dall'Assemblea degli Investitori di Quote di Classe A.

In ogni caso di sostituzione ai sensi dei precedenti punti (i), (ii), (iii), (iv) e (v) del presente paragrafo, la Società di Gestione coopererà con la Nuova Società di Gestione ed adotterà ogni misura necessaria al fine di garantire l'agevole prosecuzione dell'attività di gestione del Fondo senza soluzione di continuità, sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la Nuova Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

Gli Investitori dovranno essere prontamente informati della sostituzione della Società di Gestione nonché, nei casi di sostituzione previsti dai precedenti punti (i), (ii) e (iii) del presente articolo, delle ragioni che sono a base del provvedimento, in entrambi i casi mediante comunicazione diretta effettuata a mezzo telefax, posta elettronica o raccomandata a.r.

Entro il termine di dieci giorni dalla sostituzione della Società di Gestione, la Nuova Società di Gestione dovrà acquistare le eventuali Quote di titolarità della SGR, ad un prezzo per Quota pari a quello calcolato sulla base dell'ultima determinazione del Valore Unitario della Quota.

In caso di sostituzione della SGR ai sensi del precedente punto (v), all'atto della sostituzione con la Nuova Società di Gestione, la SGR avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo una somma pari a 24 mensilità della Commissione Fissa nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione.

Ai fini del presente articolo, l'ammontare spettante come Commissione Variabile è calcolato assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo e al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto del Fondo approvato rispetto alla medesima data, al netto del debito in essere alla suddetta data.

## 16. ESPERTI INDIPENDENTI

### 16.1 Nomina degli esperti indipendenti

Le attività specificate al successivo articolo 16.2 sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito gli "Esperti Indipendenti") nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

### 16.2 Attività degli Esperti Indipendenti

Agli Esperti Indipendenti nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:

- (i) redazione, nell'ipotesi in cui la sottoscrizione delle quote del fondo avvenga mediante conferimento di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1, di una relazione di stima del valore degli stessi. Tale relazione è redatta e depositata, in data non anteriore a 30 (trenta) giorni prima della stipulazione dell'atto di conferimento e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Tale relazione è resa pubblica con le modalità previste dal successivo articolo 31;
- (ii) presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- (iii) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Patrimonio del Fondo che lo stesso consiglio di amministrazione intenda vendere nella gestione del Fondo.

Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio d'amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente paragrafo.

### 16.3 Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti

Nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente articolo 16.2, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione richiamati nel successivo articolo 24.3.

### 16.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni degli Esperti Indipendenti di cui al precedente paragrafo 16.2, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta dagli Esperti Indipendenti.

## 17. BANCA DEPOSITARIA

### 17.1 Revoca o rinuncia della Banca Depositaria e relativa efficacia

La Banca depositaria, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuta ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente. L'incarico alla Banca Depositaria, conferito a tempo indeterminato, può essere revocato in qualsiasi momento da parte della Società di Gestione. La Banca Depositaria può, a sua volta, rinunciare all'incarico con preavviso non inferiore a sei mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia sono in ogni caso sospese fino a quando:

- un'altra banca, in possesso dei requisiti di legge, non abbia accettato l'incarico di banca depositaria del Fondo in sostituzione della precedente;
- gli strumenti finanziari inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo non siano stati trasferiti e accreditati presso la nuova banca depositaria sulla base di ordini scritti;
- la modifica del Regolamento conseguente alla sostituzione della banca depositaria non sia stata approvata dalla Società di Gestione.

### 17.2 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.

## 18. QUOTE E CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE

### 18.1 Classi di Quote

Il valore nominale di ciascuna Quota varia in funzione della categoria di appartenenza. In particolare:

- ciascuna Quota di Classe A ha un valore nominale di 100 mila euro;
- ciascuna Quota di Classe B ha un valore nominale pari a 25 mila euro;
- ciascuna Quota di Classe C ha un valore nominale di 100 mila euro;
- ciascuna Quota di Classe D ha un valore nominale di 100 mila euro.

All'interno della rispettiva classe, le Quote sono tutte di uguale valore con uguali diritti e possono essere rappresentate da certificati nominativi o al portatore.

I possessori di Quote di Classe A hanno diritto al rimborso della Quota secondo quanto previsto agli articoli 21, 28 e 29 e partecipano alla distribuzione dei proventi della gestione secondo le modalità indicate all'art.6 del presente Regolamento. Le Quote di Classe A attribuiscono al legittimo possessore il diritto di partecipare e di esprimere il proprio voto nell'ambito dell'Assemblea degli Investitori secondo quanto previsto nel precedente art.11.

I possessori di Quote di Classe B hanno diritto al rimborso della Quota secondo quanto previsto agli articoli 29, partecipano all'Assemblea degli Investitori delle Quote di Classe B, essi hanno diritto esclusivamente all'Extrarendimento Finale nella misura indicata nell'articolo 1.8 e pari al 5%.

I possessori di Quote di Classe C hanno diritto al rimborso della Quota secondo quanto previsto agli articoli 21, 28 e 29 e partecipano alla distribuzione dei proventi della gestione secondo le modalità indicate all'art.6 del presente Regolamento. Le Quote di Classe C attribuiscono al legittimo possessore il diritto di partecipare e di esprimere il proprio voto nell'ambito dell'Assemblea degli Investitori secondo quanto previsto nel precedente art.11.

I possessori di Quote di Classe D hanno diritto al rimborso della Quota secondo quanto previsto all'art.29 del presente Regolamento. Le Quote di Classe D non attribuiscono diritti di partecipazione e di voto nell'ambito dell'Assemblea degli Investitori e del Comitato Consultivo.

### 18.2 Certificati

Ciascun partecipante può richiedere e ottenere l'emissione dei certificati singoli nominativi o al portatore a scelta del partecipante.

A richiesta degli aventi diritto, è ammessa la conversione dei certificati da nominativi al portatore e viceversa, nonché il loro frazionamento o raggruppamento. Il frazionamento dei certificati è consentito a condizione che gli stessi siano rappresentativi di almeno una quota di partecipazione.

In alternativa all'emissione di certificati singoli è previsto il ricorso al certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote appartenenti agli Investitori. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso la Banca Depositaria con rubriche distinte per singoli Investitori, in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi per gli effetti del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti di attuazione.

La SGR ha in ogni caso facoltà di chiedere alla Banca Depositaria di procedere, senza oneri per l'Investitore e per il Fondo, al frazionamento del certificato cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Investitori, anche qualora non siano stati ancora completati i versamenti/conferimenti relativi agli impegni assunti in sede di sottoscrizione.

Salvo quanto previsto al capoverso che segue, è fatto salvo il diritto dell'Investitore di ottenere in ogni momento l'emissione e la consegna del certificato rappresentativo di tutte o parte delle Quote di sua pertinenza, già immesse nel certificato cumulativo.

### **18.3 Predisposizione e sottoscrizione dei certificati**

La predisposizione dei certificati singoli nominativi o al portatore avviene ad opera della Società di Gestione; essi vengono avvalorati dalla Banca Depositaria che vi provvede, su istruzioni della Società di Gestione, e messi a disposizione degli aventi diritto presso la sede operativa della stessa in Milano, Piazza Cavour, 2.

Ogni certificato porta la firma di un amministratore della Società di Gestione (che può anche essere riprodotta meccanicamente, purché l'originale sia depositato presso la Cancelleria del Tribunale ove ha sede la Società di Gestione) e la firma, per avvaloramento, della Banca Depositaria.

### **18.4 Consegna dei certificati**

La Banca Depositaria mette i certificati a disposizione degli aventi diritto presso la dipendenza indicata all'articolo 18.3, entro il quinto giorno lavorativo successivo alla richiesta al Fondo da parte dell'avente diritto. Gli Investitori possono provvedere direttamente al ritiro dei certificati presso la Banca Depositaria, ovvero richiederne, in ogni momento, l'inoltrare a proprio rischio e spese al domicilio dagli stessi indicato.

La consegna materiale del certificato all'avente diritto può tuttavia essere sospesa per il tempo strettamente necessario per la verifica del buon esito del versamento dovuto dall'Investitore richiedente in conseguenza della sottoscrizione della Quota - o delle Quote - cui si riferisce la richiesta di consegna dei certificati.

### **18.5 Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato**

L'Assemblea degli Investitori, su proposta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, potrà deliberare, in conformità al precedente articolo 11, di richiedere l'ammissione dei certificati rappresentativi delle Quote di Classe A alla negoziazione in un mercato regolamentato (di seguito la "Quotazione"), in conformità con quanto previsto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari e comunque compatibilmente con la normativa applicabile ai fondi riservati. Nel caso in cui l'Assemblea degli Investitori deliberi a favore della Quotazione, essa incaricherà la Società di Gestione di elaborare termini e condizioni della Quotazione, da proporre successivamente all'Assemblea degli Investitori per la loro definitiva determinazione, nonché di apportare ogni modifica al presente Regolamento che si rendesse necessaria in conseguenza della Quotazione.

La deliberazione assunta dall'Assemblea degli Investitori in conformità al presente paragrafo sarà vincolante per il consiglio di amministrazione della Società di Gestione, che dovrà prenderne atto con propria deliberazione e procedere, nei tempi che risulteranno più opportuni, ad una nuova convocazione dell'Assemblea degli Investitori per l'approvazione dei termini e delle condizioni della Quotazione che verranno elaborati dalla Società di Gestione.

## **19. PARTECIPAZIONE AL FONDO**

### **19.1 Acquisizione della qualità di partecipante al Fondo e accettazione del Regolamento**

Il Patrimonio del Fondo viene raccolto mediante una o più emissioni di Quote. La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle relative Quote o acquisto delle stesse a qualsiasi titolo. La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del Regolamento, che viene consegnato all'Investitore in occasione delle operazioni di sottoscrizione.

Il collocamento delle Quote avviene in modo diretto da parte della Società di Gestione ovvero da parte di banche da quest'ultima incaricate del collocamento.

### **19.2 Forme e termine per la sottoscrizione iniziale delle Quote di Classe A**

#### *19.2.1 Sottoscrizione iniziale delle Quote*

Conformemente a quanto indicato nel precedente articolo 1.3, la sottoscrizione iniziale delle Quote di Classe A potrà avere luogo mediante conferimento di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1 ovvero in denaro secondo le modalità indicate ai successivi articoli 19.3 e 19.4.

La sottoscrizione delle Quote avverrà al loro valore nominale, salvo per le sottoscrizioni successive alla data in cui sarà stato raggiunto l'Ammontare Minimo del Fondo ai sensi del successivo articolo 22 primo comma; nel qual caso la sottoscrizione da parte dei nuovi Investitori avverrà assumendo come base di calcolo il maggiore tra i seguenti importi:

- il valore nominale della Quota;
- il Valore Unitario della Quota (come definito al paragrafo 25.1), così come risultante dall'ultima relazione semestrale. In tale seconda ipotesi, pertanto, i nuovi Investitori saranno tenuti a versare anche il sovrapprezzo di sottoscrizione.

Il tutto come meglio specificato al successivo articolo 22, secondo paragrafo.

### 19.2.2 Termine per la sottoscrizione iniziale delle Quote

Le Quote di Classe A devono in ogni caso essere sottoscritte entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi dall'approvazione del Regolamento da parte della Banca d'Italia. In relazione all'andamento delle adesioni, la Società di Gestione può, tuttavia, anticipare la data di chiusura della sottoscrizione alla fine di un qualsiasi mese precedente la scadenza del termine sopra indicato.

### 19.2.3 Ammontare minimo di sottoscrizione

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione di Quote di Classe A è di Euro 100.000,00 (centomila), corrispondente al valore nominale di ciascuna Quota di Classe A. Alla chiusura delle sottoscrizioni ci sarà un'emissione di Quote di Classe A, in relazione agli importi sottoscritti dagli Investitori.

## 19.3 Sottoscrizione delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D mediante versamento in denaro

### 19.3.1 Modalità di sottoscrizione delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D

La sottoscrizione delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D mediante versamento in denaro si realizza attraverso:

- (i) la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla Società di Gestione e indirizzato alla stessa contenente, tra l'altro, l'indicazione delle generalità dell'Investitore e degli eventuali intestatari, dell'importo dell'investimento, l'impegno irrevocabile a versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione, la dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 1.3;
- (ii) il successivo versamento del corrispettivo in denaro effettuato ai sensi del successivo articolo 19.3.2;
- (iii) nel caso di investitore non residente in Italia, la compilazione, sottoscrizione e presentazione alla Società di Gestione di una autocertificazione conforme alle disposizioni del Decreto del 12 dicembre 2001 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, predisposta da parte della Società di Gestione comprensiva, tra l'altro, di una dichiarazione dell'Investitore che attesti:
  - (a) i dettagli e le generalità dell'Investitore;
  - (b) lo Stato dove l'Investitore ha la sede legale ai fini fiscali (o, in caso di Investitori privi di soggettività tributaria, lo Stato dove sono costituiti);
  - (c) la dichiarazione che l'Investitore non è residente ai fini fiscali in uno Stato avente un regime fiscale privilegiato (o, in caso di Investitori privi di soggettività tributaria, la dichiarazione che non sono costituiti in uno Stato avente un regime fiscale privilegiato);
  - (d) la dichiarazione che l'Investitore è l'effettivo beneficiario dei Proventi derivanti dal Fondo.

### 19.3.2 Versamento del capitale

Gli Investitori verseranno l'importo relativo alle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D sottoscritte in una o più soluzioni, a seguito di richiesta della Società di Gestione.

Il richiamo degli impegni assunti dagli Investitori con la sottoscrizione potrà essere effettuato, a proprio insindacabile giudizio, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a decorrere dalla data del raggiungimento di sottoscrizioni pari all'Ammontare Minimo del Fondo, entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a tale data.

A tal fine, gli Investitori si impegnano ad effettuare i versamenti relativi alle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D sottoscritte entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa richiesta della Società di Gestione, che dovrà avvenire a mezzo lettera raccomandata a.r., posta elettronica o telefax (di seguito la "Richiesta di Versamento del Capitale"). La Società di Gestione dovrà indicare nella Richiesta di Versamento del Capitale l'ammontare richiesto all'Investitore, la data entro la quale saranno dovuti al Fondo i versamenti di capitale e, comunque, la Società di Gestione potrà indicare nella Richiesta di Versamento del Capitale una data superiore a 10 (dieci) giorni per il versamento del capitale. Decorso il termine indicato nella Richiesta di Versamento del Capitale, la SGR potrà discrezionalmente inviare una lettera di sollecito contenente un ulteriore termine per il versamento del capitale, non superiore a 20 (venti) giorni lavorativi.

Il pagamento delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D sottoscritte può essere effettuato mediante bonifico bancario, o altro idoneo mezzo di pagamento, a favore della Banca Depositaria presso la sede operativa di Milano, Piazza Cavour, 2, specificando che trattasi di sottoscrizione o chiamata fondi relativa al "Fondo Immobiliare – Città di Venezia, Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso di Tipo Riservato". Ai fini del rispetto dei termini sopra indicati, i giorni di valuta del bonifico – o altro idoneo mezzo di pagamento - sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.

Nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 19.4, il consiglio di amministrazione della SGR potrà concordare con gli Investitori che il richiamo di impegni relativi a sottoscrizioni di Quote di Classe A e di Classe C effettuate ai sensi del presente articolo, possa avvenire mediante apporto in natura, anziché mediante versamento in denaro.

### 19.3.3 Conferma dell'avvenuto investimento

A fronte di ogni versamento, la Società di Gestione provvede a inviare all'Investitore, a mezzo lettera raccomandata a.r., posta elettronica o telefax, una conferma dell'avvenuto investimento. Tale conferma indica:

- (i) la data di ricezione dei mezzi di pagamento;
- (ii) l'importo versato;
- (iii) la data della valuta riconosciuta al mezzo di pagamento.

#### 19.3.4 Inadempimento dell'Investitore

Qualora l'Investitore non versasse tempestivamente, con le modalità previste dal presente articolo, anche solo una parte di ciò che sia tenuto a versare ai sensi del Regolamento e tale inadempimento si protraesse per 45 (quarantacinque) giorni dopo il ricevimento di una richiesta di adempimento e messa in mora (di seguito, la "Richiesta") da parte della Società di Gestione, la Società di Gestione potrà dichiarare inadempiente tale Investitore (che da quel momento sarà considerato un "Investitore Inadempiente") con l'effetto di assoggettarlo alle previsioni del presente paragrafo.

Sulle somme non pagate dall'Investitore Inadempiente matureranno interessi di mora a carico dell'Investitore Inadempiente dal momento in cui tali somme sono dovute ad un tasso annuo pari a 9% (nove per cento), salvo il risarcimento degli ulteriori danni. Qualora il tasso di interesse così determinato configurasse una violazione di quanto disposto dalla Legge 7 marzo 1996 n. 108 e successive modifiche ed integrazioni, il tasso d'interesse medesimo sarà pari al tasso di volta in volta corrispondente al limite massimo consentito dalla legge.

La Società di Gestione, a sua totale discrezione, potrà decidere di non dichiarare un Investitore come Investitore Inadempiente e potrà concedere una possibilità di rimedio a tale Investitore, a condizioni da concordarsi tra la Società di Gestione e l'Investitore in questione. La Società di Gestione dovrà tempestivamente dare comunicazione agli Investitori non inadempienti di ogni Richiesta inviata ad Investitori e della decisione di dichiarare inadempiente un Investitore. La comunicazione dovrà includere il nome dell'Investitore Inadempiente, l'ammontare totale del capitale da esso già versato e l'ammontare di capitale non versato in occasione dell'inadempimento.

Nel caso in cui un Investitore sia dichiarato Investitore Inadempiente, troveranno applicazione le seguenti disposizioni:

- (i) l'Investitore Inadempiente perderà tutti i diritti ad esso attribuiti dal Regolamento, ivi compresi quelli di prestare il proprio consenso e di partecipare alle riunioni e deliberazioni dell'Assemblea degli Investitori, ove prescritto;
- (ii) l'Investitore Inadempiente non avrà diritto di effettuare versamenti di capitale per qualsiasi successivo investimento effettuato dal Fondo;
- (iii) all'atto dell'Inadempimento i versamenti di capitale dell'Investitore Inadempiente fino ad allora effettuati a qualsiasi titolo diverranno proprietà del Fondo a titolo di penale per il fatto del semplice ritardo, senza pregiudizio del diritto ad ogni ulteriore risarcimento relativo al maggior danno eventualmente sofferto dalla Società di Gestione;
- (iv) le Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D sottoscritte dall'Investitore Inadempiente saranno annullate, previo ritiro dei certificati eventualmente emessi, e l'Ammontare Totale del Fondo sarà ridotto per la porzione di capitale non versata.

Gli obblighi dell'Investitore Inadempiente verso il Fondo, compreso quello di pagare la quota proporzionale ad esso attribuibile delle spese del Fondo, inclusa quella a titolo di compenso della Società di Gestione, non si estingueranno a seguito dell'annullamento delle Quote di Classe A, di Classe C e di Classe D di cui al precedente punto (iv) e la Società di Gestione, a sua assoluta discrezione e nella misura ammessa dalle norme applicabili, potrà richiedere l'adempimento dell'Investitore Inadempiente agli obblighi derivanti dal Regolamento, fatto salvo il diritto di agire per il risarcimento dei danni comunque sofferti dalla Società di Gestione.

#### 19.4 Sottoscrizione delle Quote di Classe A e di Classe C mediante apporto in natura

La sottoscrizione delle Quote di Classe A e di Classe C da parte degli Investitori può avere luogo anche mediante il conferimento (di seguito l' "Apporto") di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1 o di diritti ad essi assimilati ai sensi del presente Regolamento.

I Beni oggetto di conferimento dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente articolo 2 e la loro selezione e scelta sarà rimessa alla competenza esclusiva del consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

La Società di Gestione richiede agli Esperti Indipendenti la redazione di una relazione di stima del valore dei Beni Conferiti, che dovrà attestare che il valore dell'Apporto non è inferiore al valore delle Quote emesse a fronte del conferimento. Tale relazione è elaborata in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto di conferimento e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, tra i quali la determinazione del valore dei beni oggetto dell'Apporto.

La Società di Gestione, ai termini delle applicabili disposizioni regolamentari, acquisisce altresì la valutazione di un Intermediario Finanziario, in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalla normativa vigente, in ordine alla compatibilità e la redditività dei Beni Conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo.

I Beni Conferiti potranno essere apportati al Fondo unitamente al debito o a porzioni del debito contratto da parte dell'Investitore Apportante (come di seguito definito), per il loro acquisto, la loro ristrutturazione o manutenzione o ad altro titolo. Di tale debito si terrà conto nella relazione di stima del valore dei Beni Conferiti di cui al precedente capoverso e ai fini del calcolo dei limiti di cui al precedente articolo 4. Nella stima del valore dell'Apporto, si terrà altresì conto del valore degli altri beni e delle altre attività e passività conferite al Fondo (ivi incluse eventuali somme di denaro relative a beni immobili oggetto di diritti di prelazione ai sensi di legge).

All'Investitore che effettua l'Apporto (di seguito l' "Investitore Apportante") saranno attribuite un numero di Quote pari al valore dell'Apporto, come confermato dagli Esperti Indipendenti, diviso per il valore nominale di una Quota di Classe A come definito al paragrafo 18.1.

Nel caso in cui il numero di Quote così determinato corrispondesse ad un numero decimale, l'Investitore Apportante potrà decidere se ottenere l'attribuzione di un numero di Quote pari al numero intero ottenuto eliminando le cifre decimali, ovvero se ottenere l'attribuzione di un numero di Quote pari al numero intero superiore più prossimo al suddetto numero decimale. In quest'ultimo caso l'Investitore Apportante sarà obbligato a versare nel Fondo, in aggiunta all'Apporto, una somma di denaro (di seguito l' "Integrazione dell'Apporto") pari alla differenza tra il valore delle Quote sottoscritte e il valore dell'Apporto. L'Integrazione dell'Apporto dovrà essere

versata alla Società di Gestione entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione della chiusura delle sottoscrizioni ai sensi del successivo articolo 22, secondo comma.

L'Apporto potrà essere effettuato in una o più soluzioni, anche dopo la conclusione del periodo di sottoscrizione. Gli Investitori Apportanti stipuleranno con la Società di Gestione, all'atto della sottoscrizione, un contratto preliminare di conferimento o un atto di conferimento sospensivamente condizionato alla circostanza che, prima della scadenza del termine per le sottoscrizioni delle Quote, vengano sottoscritte Quote di Classe A per un valore complessivamente pari all'Ammontare minimo del Fondo. Gli Investitori Apportanti si obbligheranno ad effettuare l'Apporto nei tempi e nei modi concordati tra le parti e, in ogni caso, con l'obbligo di trasferire i beni oggetto dell'Apporto o di stipulare il contratto definitivo.

Fatto salvo quanto precede, agli Investitori Apportanti potrà essere riconosciuto il diritto di prelazione su ciascuno dei beni che costituiscono l'Apporto da ciascuno di essi conferito al Fondo, in caso di:

- a) liquidazione del Fondo;
- b) trasferimento/disinvestimento degli immobili;
- c) costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili.

In caso di Apporto da parte dei soci o esponenti della SGR, o da eventuali società del gruppo della SGR, le Quote sottoscritte a fronte dell'Apporto dovranno essere detenute dall'Investitore Apportante per un ammontare pari al 30% (trenta per cento) delle stesse e per un periodo non inferiore a due anni, ai sensi dell'art. 12-bis, comma 4, lett. d) del D.M. 228/1999. A tale fine, le suddette Quote saranno immesse in un deposito titoli presso la Banca Depositaria con indicazione del predetto vincolo temporale di indisponibilità.

### **19.5 Emissione di Quote di Classe B**

Le quote di Classe B sono assegnate ai soggetti individuati ai sensi del precedente art. 1.3, terzo capoverso, e cioè all'ente Comune di Venezia, nel numero di 1 (una) quota e saranno emesse al raggiungimento dell'ammontare minimo e non sono cedibili fino alla scadenza del Fondo.

I diritti delle Quote di Classe B saranno riconosciuti con riferimento alla componente economica a partire dalla data di efficacia dell'Apporto Iniziale.

## **20. EMISSIONI SUCCESSIVE DI QUOTE DI CLASSE A, DI CLASSE C E DI CLASSE D**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, dopo aver eseguito il richiamo di tutti gli impegni relativi al primo periodo di sottoscrizione, una volta emesse tutte le corrispondenti Quote di Classe A, previa delibera dell'Assemblea degli Investitori, ha facoltà di deliberare, in occasione dell'approvazione del Rendiconto annuale di gestione ovvero della Relazione semestrale, l'apertura di nuovi periodi annuali di sottoscrizione di Quote di Classe A e/o di Classe C e/o di Classe D.

Nell'ambito dei nuovi periodi di sottoscrizione di cui al presente articolo, la sottoscrizione di Quote di Classe A e/o di Classe C potrà avvenire sia mediante Apporto di beni facenti parte dell'Investimento Tipico di cui al precedente articolo 2.1, sia mediante versamento in denaro. La sottoscrizione di Quote di Classe D potrà avvenire mediante versamento in denaro.

Il valore di sottoscrizione di ciascuna Quota di Classe A e/o di Classe C sarà pari al valore unitario della stessa, calcolato nel primo Rendiconto di Gestione ovvero della Relazione semestrale successiva alla delibera del Consiglio di Amministrazione di riapertura delle sottoscrizioni, al netto di eventuali Proventi della Gestione nel frattempo distribuiti

Il valore di sottoscrizione di ciascuna Quota di classe D sarà pari al suo valore nominale.

La delibera del Consiglio di Amministrazione, in occasione di ciascuna apertura, deve determinare:

- l'ammontare complessivo offerto in sottoscrizione nell'ambito della nuova emissione di Quote;
- la data di inizio e la durata del periodo di riapertura delle sottoscrizioni, che non potrà comunque essere superiore a 6 (sei) mesi;
- la data entro cui avverrà – con riguardo ad eventuali sottoscrizioni in denaro - il richiamo degli impegni relativi alla nuova emissione di Quote.

Dell'avvenuta delibera di riapertura del periodo di sottoscrizione e delle date di riferimento deve essere data notizia a tutti gli Investitori mediante apposita comunicazione scritta a mezzo di lettera raccomandata A.R. o altro mezzo telematico indicato dall'Investitore.

La SGR, una volta determinato il valore unitario della Quota, ne darà apposita comunicazione ai sottoscrittori a mezzo di lettera raccomandata A.R. o altro mezzo telematico dagli stessi indicato.

Una volta attribuite le quote di nuova emissione la SGR procede al Richiamo degli Impegni. In caso di mancato versamento nel termine previsto la SGR si avvale delle Procedure di Recupero. Nel caso di richieste di sottoscrizione delle Quote di nuova emissione superiori all'offerta, la SGR può deliberare l'aumento della nuova emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, in caso contrario, le richieste di sottoscrizione verranno soddisfatte in base al criterio cronologico di presentazione della relativa richiesta.

Per tutto quanto non previsto nel presente paragrafo in merito alle modalità di partecipazione al Fondo e di sottoscrizione delle Quote si fa riferimento alle procedure applicabili in sede di prima emissione.

## **21. RIMBORSI ANTICIPATI A FRONTE DELLE NUOVE EMISSIONI DI QUOTE DI CLASSE A E DI CLASSE C**

In coincidenza e con la medesima frequenza con cui vengono effettuate le riaperture delle sottoscrizioni, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha la facoltà, in sede di approvazione del Rendiconto di Gestione ovvero della Relazione semestrale e di

delibera di emissioni successive di Quote di Classe A e/o di Classe C di deliberare il compimento di rimborsi anticipati delle Quote delle medesime classi - anche in misura superiore a quello delle nuove sottoscrizioni, nei limiti di quanto di seguito indicato nel presente articolo - definendo le tempistiche e le valute dei rimborsi.

Il valore di rimborso di ciascuna Quota sarà pari al valore unitario della stessa, calcolato nel primo Rendiconto di Gestione ovvero della Relazione semestrale successiva alla predetta delibera del Consiglio di Amministrazione.

Dell'avvenuta delibera di rimborso delle Quote, in relazione alle nuove emissioni e delle date di riferimento deve essere data notizia agli Investitori in occasione della comunicazione relativa alla riapertura delle sottoscrizioni.

La domanda di rimborso dovrà essere compilata in ogni sua parte, sottoscritta ed inoltrata dal richiedente alla SGR a mezzo di lettera raccomandata A/R.

La SGR, una volta determinato il valore unitario della Quota, ne darà apposita comunicazione - a mezzo di lettera raccomandata A.R. o altro mezzo telematico dagli stessi indicato - ai sottoscrittori che abbiano presentato richiesta di rimborso.

Nel caso in cui il valore della Quota, certificato nel Rendiconto di Gestione ovvero della Relazione semestrale successiva a ciascuna delibera di riapertura del Consiglio di Amministrazione, rilevi uno scostamento superiore al 10% rispetto al valore della Quota calcolato nell'ultimo rendiconto o relazione precedente, al netto di eventuali Proventi della Gestione nel frattempo distribuiti, è data facoltà ai sottoscrittori di revocare la richiesta di rimborso. Qualora intenda avvalersi di tale facoltà, il sottoscrittore deve far pervenire apposita comunicazione scritta, mediante raccomandata A.R. alla SGR entro 10 (dieci) giorni dalla data di comunicazione del valore della Quota.

Il rimborso sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR.

Qualora l'ammontare dei rimborsi richiesti superi quello delle nuove sottoscrizioni, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà deliberare il ricorso all'indebitamento entro il limite del 10% del totale delle attività del Fondo, e comunque nei limiti previsti dalla normativa pro-tempore vigente. La durata dei prestiti assunti avrà carattere temporaneo e sarà correlata alle finalità dell'indebitamento medesimo. Tale delibera potrà essere assunta se la SGR avrà verificato, nell'interesse dei residui partecipanti al fondo, che gli oneri connessi all'indebitamento trovino totale copertura negli importi acquisiti dal fondo a fronte della commissione di rimborso di cui al paragrafo 7.3 (vi) del presente regolamento.

Nell'ipotesi in cui le predette risorse non consentano l'integrale soddisfacimento delle richieste presentate, la SGR provvederà:

- (i) al rimborso di una quota del Fondo per ciascuna richiesta pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle stesse;
- (ii) nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già rimborsata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
- (iii) al rimborso ai richiedenti delle eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle richieste.

Il rimborso delle quote residue verrà sospeso fino alla successiva riapertura dei rimborsi, comunicando individualmente tale decisione ai richiedenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.

Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi sono rimborsate dalla SGR, con precedenza rispetto al rimborso di qualsiasi altra richiesta successivamente pervenuta al Fondo, in base al valore unitario della quota aggiornato, come risultante dalla relazione semestrale o dal rendiconto annuale di riferimento. Il partecipante ha facoltà di revoca della propria richiesta nei termini ed alle condizioni indicate al presente articolo.

Dell'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso e delle Quote rimborsate verrà data notizia ai richiedenti a mezzo raccomandata A/R.

## 22. CHIUSURA DELLE SOTTOSCRIZIONI

Qualora prima della scadenza del termine per la sottoscrizione delle Quote di Classe A di cui al precedente paragrafo 19.2.2 vengano sottoscritte, anche nei modi di cui al precedente paragrafo 19.4, Quote di Classe A per un importo pari almeno all'Ammontare Minimo del Fondo, la Società di Gestione ne darà comunicazione entro 20 (venti) giorni agli Investitori che hanno aderito al Fondo, a mezzo raccomandata a.r., posta elettronica o telefax, e le sottoscrizioni effettuate diverranno definitivamente vincolanti con effetto dalla data in cui la predetta soglia è stata raggiunta, che sarà indicata nella medesima comunicazione della Società di Gestione agli Investitori. A partire da tale data, la Società di Gestione potrà richiedere il versamento degli importi sottoscritti ai sensi del precedente paragrafo 19.3 e dare inizio agli investimenti del Fondo, pur proseguendo il collocamento delle Quote fino al termine stabilito.

Per le sottoscrizioni in denaro che avvenissero successivamente al primo versamento richiesto dalla Società di Gestione, i nuovi Investitori saranno tenuti a versare al Fondo all'atto della sottoscrizione medesima, a titolo di primo versamento:

- a) una somma, che verrà indicata dalla Società di Gestione, pari ad una percentuale da applicare al capitale sottoscritto dai nuovi Investitori. Tale percentuale è data dal rapporto tra i versamenti in denaro fino a quel momento effettuati e il totale degli impegni in denaro complessivamente sottoscritti dagli Investitori che hanno aderito in precedenza al Fondo moltiplicato per cento;
- b) un ulteriore ammontare, da corrispondersi per intero, pari alla differenza - se positiva - tra la frazione del Valore Complessivo Netto del fondo corrispondente al numero di Quote di Classe A sottoscritte e il valore nominale delle stesse Quote di Classe A. Detta somma dovrà essere versata per intero, a titolo di sovrapprezzo di sottoscrizione, all'atto della sottoscrizione. Durante il termine previsto per il versamento del capitale ai sensi del successivo articolo 19.3.2, le somme complessivamente corrisposte dagli Investitori a titolo di sovrapprezzo di sottoscrizione potranno essere distribuite dalla SGR, unitamente ai proventi di gestione e con le medesime

modalità, agli Investitori titolari di Quote di Classe A, che risultino titolari delle quote alla data di messa in pagamento dei proventi di cui all'art. 6.1.1

La chiusura delle sottoscrizioni è comunicata agli Investitori dalla Società di Gestione a mezzo raccomandata a.r., posta elettronica o a mezzo telefax.

### **23. VARIAZIONE DELL'AMMONTARE TOTALE DEL FONDO**

Qualora alla scadenza del termine di cui al precedente paragrafo 19.2.2 il Fondo risulti definitivamente sottoscritto per un importo inferiore all'Ammontare Massimo del Fondo, ma superiore o pari all'Ammontare Minimo del Fondo, la Società di Gestione, previa comunicazione alla Banca d'Italia, procederà a ridimensionare il Fondo stesso. In questo caso, la Società di Gestione comunicherà entro 20 (venti) giorni alla Banca d'Italia e, a mezzo di raccomandata a.r., posta elettronica o telefax, agli Investitori il ridimensionamento del Fondo. Nel caso in cui il Fondo venga sottoscritto per un ammontare inferiore all'Ammontare Minimo del Fondo, la Società di Gestione comunica entro 60 (sessanta) giorni alla Banca d'Italia e, a mezzo di raccomandata a.r., posta elettronica o telefax, agli Investitori l'abbandono del progetto e la liberazione degli Investitori stessi dagli impegni assunti in sede di sottoscrizione. In questo caso gli Investitori che abbiano aderito al Fondo sono liberati dall'obbligo di effettuare versamenti.

Qualora il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare superiore all'Ammontare Massimo del Fondo, la Società di Gestione, previa comunicazione alla Banca d'Italia, procederà ad adeguare il Fondo stesso. In questo caso, la Società di Gestione comunica agli Investitori entro 20 (venti) giorni, a mezzo raccomandata a.r., l'adeguamento del Fondo.

### **24. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FONDO**

#### **24.1 Determinazione del valore del Fondo**

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività (il "Valore Complessivo Netto").

#### **24.2 Valutazione del Fondo**

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. Alla stessa provvede il consiglio di amministrazione della Società di Gestione entro i termini previsti dalla normativa vigente.

#### **24.3 Criteri di Valutazione**

Le attività e le passività del Fondo saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti nelle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia. E' facoltà degli Investitori ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione una copia dei criteri di valutazione.

### **25. CALCOLO E COMUNICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE QUOTE**

#### **25.1 Calcolo del valore della singola Quota**

Il valore della singola Quota di Classe A (di seguito il "Valore Unitario della Quota di Classe A") è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al Valore Complessivo Netto, dedotto il valore delle Quote di Classe B e delle Quote di Classe C ai sensi dei capoversi successivi, computato secondo quanto previsto nel precedente articolo 24, diviso per il numero delle Quote di Classe A.

Il valore della singola Quota di Classe B (di seguito il "Valore Unitario della Quota di Classe B") è pari al valore nominale della stessa.

Il valore della singola Quota di Classe C (di seguito il "Valore Unitario della Quota di Classe C") è calcolato una volta ogni semestre e si determina tenendo conto dei criteri di liquidazione dell'attivo di cui all'articolo 29.4, secondo i quali:

- i) per quanto riguarda il rimborso delle somme investite, i possessori delle Quote di Classe A sono postergati nel rimborso delle somme investite rispetto ai possessori di Quote di Classe C;
- ii) per quanto riguarda i proventi della gestione, ai possessori di quote di Classe C viene riconosciuto quanto previsto all'art. 6.1.3.1.

Il valore della singola Quota di Classe D (di seguito il "Valore Unitario della Quota di Classe D") è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al Valore Complessivo Netto, dedotto il valore delle Quote di Classe A, di Classe B e di Classe C ai sensi dei capoversi precedenti, computato secondo quanto previsto nel precedente articolo 24, diviso per il numero delle Quote di Classe D.

#### **25.2 Comunicazione del valore della Quota**

Il Valore Unitario delle Quote è comunicato ad ogni Investitore con cadenza semestrale, in concomitanza con la pubblicazione del rendiconto di gestione del Fondo o della relazione semestrale ai sensi del successivo articolo 26.2.

La comunicazione di cui sopra può essere inviata in un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi, la Società di Gestione informa direttamente la Banca d'Italia, nonché gli Investitori mediante comunicazione effettuata senza indugio. Tale comunicazione indica sia il motivo del rinvio che la nuova data proposta per il calcolo del valore unitario della Quota.

## 26. SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ

### 26.1 Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva

La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, la Società di Gestione deve redigere:

- (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni relative alla gestione e le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo stesso;
- (ii) entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei Proventi il rendiconto della gestione del Fondo accompagnato da una relazione degli amministratori;
- (iii) entro 30 (trenta) giorni dalla fine del primo semestre di ogni esercizio di durata del Fondo, la relazione semestrale relativa all'attività di gestione del Fondo dei primi 6 (sei) mesi dell'esercizio.

La SGR, quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto del Fondo, può prorogare di 30 giorni il termine per le rendicontazioni di cui ai punti (ii) e (iii), esponendo le motivazioni di tale proroga in un'apposita relazione allegata al rendiconto o alla relazione semestrale.

### 26.2 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito

I documenti di cui ai punti (ii) e (iii) del precedente paragrafo 26.1 sono messi a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione.

L'ultimo rendiconto della gestione del Fondo e i relativi allegati sono inoltre tenuti a disposizione del pubblico nella sede della Banca Depositaria. A seguito di specifica richiesta, gli Investitori avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultimo rendiconto annuale e dell'ultima relazione semestrale.

### 26.3 Revisione contabile e certificazione

La contabilità della Società di Gestione e del Fondo sono soggette a revisione secondo ai sensi degli artt. 9, secondo comma, e 155 del TUF.

La società di revisione provvede alla certificazione del bilancio della Società di Gestione e del rendiconto del Fondo.

## 27. TRASFERIMENTO DELLE QUOTE

Gli Investitori potranno cedere, in tutto o in parte, le Quote sottoscritte solo a soggetti rientranti nella nozione di Investitori di cui alle categorie indicate al paragrafo 1.3. Gli Investitori che intendano cedere, in tutto o in parte, le Quote sottoscritte, dovranno darne preventivamente comunicazione per iscritto, a mezzo lettera raccomandata a.r., alla Società di Gestione, specificando tutti i dati del terzo proponente acquirente necessari al fine di verificare che lo stesso rientri nella nozione di investitore qualificato ai sensi del paragrafo 1.3. Qualora la documentazione ricevuta dalla Società di Gestione non sia sufficiente al fine di verificare la sussistenza di tali requisiti, la Società di Gestione dovrà darne comunicazione scritta all'Investitore entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della documentazione, specificando l'ulteriore documentazione necessaria. Entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della documentazione o, in caso di richiesta di documentazione integrativa, entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della documentazione integrativa, la Società di Gestione dovrà comunicare al sottoscrittore il proprio eventuale dissenso relativamente alla cessione, restando inteso che, in caso di mancata comunicazione, l'Investitore sarà libero di procedere alla cessione.

In caso di cessione delle Quote ai sensi del presente articolo 27, l'acquirente subentrerà nei diritti e negli obblighi del cedente delle Quote stesse previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti e dal Regolamento.

## 28. RIMBORSO PARZIALE DELLE QUOTE DI CLASSE A E DI CLASSE C

La Società di gestione ha facoltà di procedere a rimborsi parziali pro-quota a favore degli Investitori delle Quote di Classe A e di Classe C, prima della scadenza del Fondo, a fronte di avvenuti disinvestimenti, tenuto conto dei vincoli del rimborso del finanziamento.

I rimborsi parziali saranno distribuiti secondo il seguente ordine:

- a) in primo luogo, agli Investitori titolari delle Quote di Classe C, sino alla concorrenza massima dell'80% del relativo nominale sottoscritto;
  - b) in secondo luogo, agli Investitori titolari delle Quote A, sino alla concorrenza massima dell'80% del relativo nominale sottoscritto.
- In tal caso la Società di Gestione dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia, nonché, a mezzo raccomandata a.r., posta elettronica o via telefax, agli Investitori dell'attività disinvestita, delle motivazioni che inducono la Società di Gestione ad operare il rimborso, dell'importo che si intende rimborsare, indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita, dell'importo rimborsato per ogni quota e della procedura per ottenere il rimborso.

Le somme rivenienti dal rimborso parziale non rimosse dagli Investitori entro 90 (novanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso vengono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione con l'indicazione che trattasi di importi derivanti dal rimborso parziale delle Quote e con sottorubriche indicanti il nome dell'Investitore avente diritto. La Società di Gestione o la Banca Depositaria dovranno comunicare tramite telefax, posta elettronica o lettera raccomandata a.r. l'avvenuto deposito presso la Banca Depositaria all'Investitore interessato e tali somme saranno immediatamente trasmesse all'Investitore secondo le istruzioni da quest'ultimo comunicate per telefax, posta elettronica o lettera raccomandata.

## 29. LIQUIDAZIONE DEL FONDO

### 29.1 Cause di liquidazione

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

- su iniziativa della Società di Gestione;
- per scadenza del termine di durata del Fondo;

### 29.2 Liquidazione del Fondo su iniziativa della Società di Gestione

La Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione, previa consultazione dell'Assemblea degli Investitori, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse degli Investitori, anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per gli Investitori (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).

Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione. A decorrere dalla data della deliberazione di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento. La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari ed ha luogo con le modalità di seguito indicate.

### 29.3 Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata

La liquidazione del Fondo avviene per la scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga o dell'eventuale Periodo di Grazia.

Alla scadenza del termine di durata del Fondo, o della sua eventuale proroga, termina ogni ulteriore attività di investimento.

### 29.4 Modalità di liquidazione

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della legge e delle disposizioni della Banca d'Italia e in particolare con le seguenti modalità:

- (i) almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per la riunione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, la Società di Gestione ne dà notizia alla Banca d'Italia, dando poi comunicazione alla Banca d'Italia stessa dell'avvenuta delibera;
- (ii) l'avviso di liquidazione del Fondo e la data dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento sono comunicati a ciascun Investitore per iscritto, a mezzo telefax, posta elettronica o con raccomandata a. r.;
- (iii) a partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui al precedente punto (ii), la Società di Gestione provvede a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse degli Investitori, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dalla Società di Gestione medesima, approvato anche dall'Assemblea degli Investitori e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
- (iv) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige un rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri stabiliti per il rendiconto di cui al precedente articolo 26, ove applicabili, e indicando il riparto in denaro spettante ad ogni Quota, determinato sulla base del rapporto tra:
  - (a) l'attivo netto del Fondo risultante dalla liquidazione;
  - (b) il numero delle Quote di Classe A, B, C e D.

Il consiglio di amministrazione sottopone all'esame dell'Assemblea degli Investitori il rendiconto di liquidazione e la relazione accompagnatoria redatta ai sensi del presente paragrafo;

- (v) la società di revisione di cui al paragrafo 26.3 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
- (vi) il rendiconto finale di liquidazione, la relazione degli amministratori e la relazione di certificazione di cui al precedente punto (v), unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, che verrà fissato nel rispetto della norma di legge, sono inviati alla Banca d'Italia e, successivamente, depositati e affissi presso la sede della Società di Gestione e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese;
- (vii) dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso è data comunicazione scritta a ciascun Investitore;
- (viii) la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle Quote nella misura prevista per ciascuna di esse dal rendiconto finale di liquidazione, man mano che vengono presentate per iscritto le richieste di rimborso.

La Società di Gestione può procedere ad eventuali rimborsi parziali delle Quote, in misura proporzionale, nel corso del procedimento di liquidazione, anche mediante assegnazione in natura di beni del Fondo, comprese quote o azioni di società di capitali da esso detenute.

Tale rimborso parziale delle quote avverrà:

- (i) in caso di rimborso in denaro, in misura proporzionale alle quote possedute dagli aventi diritto, a fronte degli smobilizzi di investimenti già realizzati e delle liquidità comunque disponibili, ovvero

(ii) in caso di assegnazione di beni in natura, previa autorizzazione conferita da una deliberazione dell'Assemblea degli Investitori ai sensi del precedente articolo 11, espressa sulla base di una attestazione della SGR, comprovata da idonee relazioni giurate ai sensi dell'art.2465 cc e da valutazioni dell'Esperto indipendente, dalle quali risulti che l'assegnazione dei beni in natura ai singoli partecipanti corrisponde al valore attribuito al rimborso parziale ed avviene in condizioni di parità di trattamento tra gli stessi in misura proporzionale alle quote del Fondo da ciascuno possedute.

La Società di Gestione comunica per iscritto agli Investitori:

- l'inizio della procedura di liquidazione;
- l'eventuale delibera della Società di Gestione del Periodo di Grazia;
- i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.

Le operazioni di realizzo sono effettuate secondo il piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori, approvato dall'Assemblea degli Investitori e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

Il rendiconto finale, redatto sulla base di quanto stabilito dalla Banca d'Italia, riporta anche il piano di riparto spettante a ogni Quota.

Le distribuzioni, i rimborsi ed i pagamenti da effettuarsi ai sensi del presente Regolamento nei confronti degli Investitori, avverranno secondo la procedura e nell'ordine che segue:

- 1) la Società di Gestione procederà alla restituzione degli importi rivenienti dalla liquidazione del Fondo in primo luogo agli Investitori titolari delle Quote di Classe C, sino alla concorrenza delle somme investite sottoscritte al netto di eventuali rimborsi parziali, maggiorate di un importo necessario a soddisfare quanto ad essi riconosciuto dall'art. 6.1.3.1 a) e, in secondo luogo, agli Investitori titolari delle Quote di Classe B, delle Quote di Classe A e delle Quote di Classe D pro-quota.

Successivamente,

- 2) la Società di Gestione procederà al calcolo dell'Extrarendimento finale come definito all'articolo 1.8 e alla attribuzione dello stesso come segue:
  - sino al tasso interno di rendimento del Fondo del 16,50% di cui all'art.1.8 del Regolamento, esclusivamente tra i possessori di Quote di Classe A;
  - la parte eccedente al tasso interno di rendimento del Fondo del 16,50% di cui all'art.1.8 del Regolamento verrà attribuita, a titolo di Extrarendimento finale:
    - a) per il 15% alla SGR quale Commissione Variabile;
    - b) per il 5% ai titolari di Quote di Classe B;
    - c) per l'80% ai titolari di Quote di Classe A.

Le somme rivenienti dalla liquidazione non riscosse dagli Investitori entro 90 (novanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso vengono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione con l'indicazione che trattasi di importi derivanti dalla liquidazione del Fondo e con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto. La Società di Gestione o la Banca Depositaria dovranno comunicare all'Investitore interessato tramite telefax, posta elettronica o raccomandata a.r. l'avvenuto deposito presso la Banca Depositaria e tali somme saranno immediatamente trasferite all'Investitore secondo le istruzioni da quest'ultimo comunicate per telefax, posta elettronica o raccomandata a.r.

I diritti incorporati nei certificati non presentati per il rimborso si prescrivono a favore della Società di Gestione, qualora non esercitati nei termini di legge, a partire dal trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo.

La procedura di liquidazione si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto.

### 30. MODIFICHE AL REGOLAMENTO

Ferme restando le vigenti disposizioni di legge e regolamentari, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà apportare al Regolamento eventuali modifiche, nei casi e con le modalità di seguito indicati:

- i. in caso di modifiche rese necessarie da variazioni nelle disposizioni di legge e regolamentari applicabili; in tal caso è attribuita una delega permanente al Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione per l'adeguamento del testo del Regolamento; il testo così modificato verrà portato a conoscenza del consiglio di amministrazione nella prima riunione successiva;
- ii. fatto salvo quanto disposto nel precedente paragrafo 1.4, le modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea degli Investitori, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, nell'interesse degli Investitori, previa approvazione dell'Assemblea degli Investitori a tal fine convocata dal consiglio di amministrazione.

Fatte salve le modifiche la cui adozione è possibile in via generale, le altre modifiche al Regolamento dovranno essere comunicate espressamente alla Banca d'Italia.

La Società di Gestione provvede a informare per iscritto, a mezzo telefax, posta elettronica o raccomandata a.r., tutti gli Investitori di tutte le modifiche apportate al Regolamento ai sensi di precedenti punti (i) e (ii) e a fornire gratuitamente una copia del Regolamento modificato agli Investitori che ne facciano richiesta, salvo addebito delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

### 31. PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI

In conformità alla normativa vigente, la Società di Gestione rende pubblica, anche per estratto ed entro 15 (quindici) giorni, copia:

- (i) delle relazioni di stima, redatte ai sensi del presente Regolamento e della normativa vigente;

- (ii) degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza;
- (iii) dei prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso previste all'articolo 21 del presente Regolamento;
- (iv) dell'indicazione del gruppo di appartenenza dell'intermediario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei beni conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo, secondo quanto previsto dall'art. 12 bis, terzo comma, lett. b), del Decreto n. 228 del 24 maggio 1999 del Ministro del Tesoro;
- (v) dell'annuncio dell'eventuale pagamento dei Proventi della Gestione di cui al precedente articolo 6.1;
- (vi) dei contratti di *outsourcing*.

La suddetta documentazione sarà resa pubblica mediante messa a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione e della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di Regione

Le informazioni oggetto di pubblicazione ai sensi del presente articolo sono altresì riportate, per estratto, nella Parte D (Altre Informazioni) della nota integrativa del rendiconto del Fondo e nella nota illustrativa della relazione semestrale del Fondo stesso.

A seguito di richiesta scritta, gli Investitori hanno diritto di ottenere copia della suddetta documentazione dalla Società di Gestione, a cura e spese di quest'ultima.

### 32. FORO COMPETENTE

Per la risoluzione delle controversie fra gli Investitori e la Società di Gestione e/o la Banca Depositaria è esclusivamente competente il Foro di Padova.