

**REGOLAMENTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE  
DI TIPO CHIUSO DENOMINATO**

**“ATLANTIC 2 - BERENICE  
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

**Articolo 1  
ISTITUZIONE DEL FONDO**

**1.1 Istituzione e Denominazione del Fondo**

La società Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito, “**Pirelli RE SGR**”), autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 132 dell’Albo ex art. 35, primo comma, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, il “**TUF**”), ha istituito il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso “Berenice – Fondo Uffici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, ora denominato “Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”), con delibera del consiglio di amministrazione del 28 febbraio 2005 che ne ha contestualmente approvato il regolamento (di seguito, il “**Regolamento**”).

In data 21 maggio 2008, previa deliberazione favorevole da parte dell’Assemblea (come di seguito definita), la Banca d’Italia ha contestualmente autorizzato la sostituzione della Pirelli RE SGR e le conseguenti modifiche del Regolamento. Per l’effetto, la nuova società di gestione del Fondo sarà First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito, la “**Società di Gestione**”), autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 202 dell’Albo ex art. 35, primo comma, del TUF. La sostituzione diverrà efficace allorché la Società di Gestione sarà a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della sostituita Pirelli RE SGR. Della data di efficacia della sostituzione (la “**Data di Efficacia della Sostituzione**”) verrà data informativa ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 12.1. Pertanto, le previsioni del Regolamento devono intendersi riferite a Pirelli RE SGR limitatamente agli eventi antecedenti alla Data di Efficacia della Sostituzione, mentre a partire da tale data il Regolamento e le relative previsioni si applicheranno alla Società di Gestione. Dalla Data di Efficacia della Sostituzione, inoltre, saranno applicate le commissioni di gestione indicate al paragrafo 9.1.1.

La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni delle Autorità di vigilanza e del presente Regolamento.

**1.2 Patrimonio del Fondo e Sottoscrizione delle Quote**

Il patrimonio iniziale del Fondo viene raccolto mediante un’unica emissione di quote (di seguito, complessivamente, le “**Quote**” e, singolarmente, la “**Quota**”), di eguale valore unitario, sottoscritte da parte di uno o più enti apportanti (di seguito, gli “**Enti Apportanti**”), mediante un conferimento costituito prevalentemente da beni immobili la cui destinazione – in termini di valore – è principalmente ad uso terziario/uffici, ovvero da immobili riconvertibili a tali usi, trasferiti al Fondo unitamente all’indebitamento finanziario agli stessi relativo (di seguito, complessivamente, l’“**Apporto**”).

Le Quote da emettere a fronte dell’Apporto sono sottoscritte, in un’unica soluzione, con le modalità stabilite dall’atto di conferimento al Fondo dei beni oggetto dell’Apporto (di seguito, l’“**Atto di Conferimento**”).

Ai termini indicati nell'Atto di Conferimento, l'efficacia dello stesso è sospensivamente condizionata alla successiva cessione di un ammontare pari al 98% delle Quote emesse a fronte dell'Apporto. Tale condizione è posta nell'interesse degli Enti Apportanti e potrà quindi essere dai medesimi rinunciata in tutto o in parte.

Agli Enti Apportanti viene attribuito - proporzionalmente al valore dei beni da ciascuno apportati - un numero di Quote pari al valore iniziale del Fondo, quale risulta dal valore dell'Apporto, diviso per il valore nominale di una Quota come definito al successivo paragrafo 7.1.

Sino alla data di avveramento della condizione posta nell'Atto di Conferimento, le Quote da emettere a fronte dell'Apporto sono registrate, ai sensi dell'articolo 85 del TUF e delle disposizioni secondarie in materia di gestione accentrata, in depositi gratuiti amministrati vincolati intestati agli Enti Apportanti presso la Banca Depositaria.

La Società di Gestione richiede agli Esperti Indipendenti di cui al successivo Articolo 5 la redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell'Apporto. Tale relazione è redatta e depositata in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'Atto di Conferimento e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. La Società di Gestione, ai termini delle applicabili disposizioni regolamentari, acquisisce altresì la valutazione di un intermediario finanziario in ordine alla compatibilità e la redditività dei beni immobili oggetto dell'Apporto rispetto alla politica di gestione del Fondo.

### **1.3 Collocamento delle Quote**

Le Quote sottoscritte dagli Enti Apportanti saranno offerte nell'ambito di una operazione di collocamento (di seguito, il "**Collocamento**"), finalizzata alla contestuale quotazione delle medesime sul Mercato Telematico Fondi organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito, "**MTF**").

Il Collocamento dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla data del provvedimento con cui Banca d'Italia ha approvato il presente Regolamento.

### **1.4 Efficacia dell'Apporto**

Entro 5 giorni dalla chiusura del Collocamento, la Società di Gestione, verificato l'intervenuto avveramento della condizione posta nell'Atto di Conferimento ovvero la sua totale o parziale rinuncia da parte degli Enti Apportanti, con apposita comunicazione - pubblicata sul quotidiano di cui al paragrafo 12.1 ed inviata per gli adempimenti di competenza alla Banca Depositaria - darà atto dell'intervenuta efficacia dell'Apporto, della valida costituzione del Fondo, nonché della liberazione delle Quote sottoscritte dagli Enti Apportanti.

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

## **Articolo 2 CARATTERISTICHE DEL FONDO**

### **2.1 Valore del Fondo**

Salvo diversa determinazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, ad esito dell'Apporto, il valore del Fondo sarà compreso tra un minimo di Euro 240.000.000,00 (duecentoquarantamiloni) ed un massimo di Euro 400.000.000,00 (quattrocentomiloni). Tale valore sarà determinato tenendo conto: (i) della valutazione complessiva degli immobili conferiti (di seguito, gli "**Immobili Conferiti**") effettuata dagli Esperti Indipendenti ai sensi del precedente paragrafo 1.2 e del valore loro attribuito in sede di Apporto; (ii) dell'indebitamento finanziario relativo agli Immobili Conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto; e (iii) del valore delle altre attività e passività trasferite al Fondo in sede di Apporto.

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

## **2.2 Durata**

- (a) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, in sette anni (il “**Termine di Durata del Fondo**”) a decorrere dalla data di efficacia dell'Apporto, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia.
- (b) La Società di Gestione ha la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, nel rispetto della normativa vigente, una proroga del Termine di Durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni, ovvero per il più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa vigente, per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti (di seguito, il “**Periodo di Grazia**”).

## **2.3 Esercizio**

- (a) L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno.
- (b) Il primo esercizio ha inizio alla data di efficacia dell'Apporto e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

## **2.4 Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo**

- (a) Scopo del Fondo è la gestione del patrimonio del Fondo, inizialmente costituito, mediante l'Apporto, in prevalenza da beni immobili la cui destinazione – in termini di valore – è principalmente ad uso terziario/uffici ovvero da beni immobili riconvertibili a tali usi e/o da diritti reali immobiliari aventi tali caratteristiche. La gestione del Fondo sarà finalizzata alla valorizzazione degli Immobili Conferiti e degli altri beni che verranno eventualmente acquisiti (di seguito, il “**Patrimonio del Fondo**”) ed alla ripartizione tra i titolari delle Quote del Fondo (di seguito, i “**Partecipanti**”) del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti, di volta in volta, effettuati dal Fondo.
- (b) La valorizzazione del Patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla Società di Gestione attraverso l'investimento delle risorse del Fondo in:
  - (i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari, ivi inclusi interventi di risanamento, ristrutturazione, recupero, riconversione, restauro ovvero completamento o nuova costruzione di tali beni, ai sensi del successivo paragrafo 2.5. Resta comunque esclusa ogni attività di costruzione diretta da parte della Società di Gestione;
  - (ii) partecipazioni in società immobiliari, di cui al successivo paragrafo 2.6;
  - (iii) strumenti finanziari, di cui ai successivi paragrafi 2.7 e 2.8.
- (c) Il Patrimonio del Fondo è investito in misura non inferiore al 75% del totale delle attività del Fondo in beni immobili e/o diritti reali immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.5 e/o in partecipazioni di maggioranza in società immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.6.

## **2.5 Caratteristiche degli Investimenti Immobiliari**

- (a) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili a prevalente o esclusiva destinazione ad uso terziario/uffici ovvero in beni immobili riconvertibili a tali usi e/o in diritti reali immobiliari su beni immobili aventi tali caratteristiche.
- (b) Qualora gli immobili detenuti dal Fondo siano costituiti da edifici che necessitino di interventi

di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro, o qualora si tratti di beni immobili da completare o realizzare *ex novo*, fermo restando l'obbligo per il consiglio di amministrazione della Società di Gestione di ottenere il consenso del Comitato Consultivo nei casi previsti dal successivo paragrafo 4.4.3(iii), prima di effettuare gli interventi previsti:

- (i) dovrà essere ottenuta (ove già non esistente) regolare autorizzazione, permesso di costruire o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
  - (ii) dovranno essere sottoscritti – eventualmente anche tramite subentro – contratti di fornitura, appalto o altri rapporti contrattuali con primaria impresa di costruzioni, *general contractor* o fornitore di servizi, ecc. aventi ad oggetto gli interventi o le opere in questione. In tal caso, le imprese dovranno fornire idonee garanzie a copertura di eventuali anticipi che potranno essere versati dal Fondo e per l'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.
- (c) Gli investimenti di cui al precedente punto (a) saranno effettuati per almeno il 75% sul territorio della Repubblica Italiana e, eventualmente, per la parte residua in paesi europei o appartenenti all'OCSE.

## **2.6 Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni 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 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 2.5.

Le partecipazioni di minoranza in società immobiliari non possono rappresentare più del 10% del totale delle attività del Fondo.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in partecipazioni di minoranza in società immobiliari facenti capo alla Società di Gestione, suoi soci o i rispettivi gruppi, nonché a amministratori, sindaci e direttori generali di tali soggetti.

## **2.7 Caratteristiche degli Investimenti in Strumenti Finanziari**

Nei limiti di cui al paragrafo 2.4(c), il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria.

In tale ambito, il Patrimonio del Fondo può essere investito anche in strumenti finanziari di natura immobiliare (*asset backed securities* e quote di OICR di natura immobiliare, italiani e/o esteri), quotati o non quotati, che, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla Società di Gestione, suoi soci o da altre società di gestione dei rispettivi gruppi di appartenenza.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*).

Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione e di cambio, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

In tale ambito, possono essere effettuate operazioni su:

- (i) contratti derivati standardizzati negoziati su mercati regolamentati;
- (ii) altri strumenti finanziari derivati non negoziati in mercati regolamentati - c.d. *over the counter* (OTC) - a condizione che siano negoziati con controparti di elevato *standing*, sottoposte alla vigilanza di un'autorità pubblica, e che abbiano ad oggetto titoli quotati, tassi di interesse o di cambio, indici di borsa o valute.

Nel caso di investimenti denominati in valuta diversa dall'Euro, saranno sottoscritti strumenti finalizzati alla copertura del relativo rischio di oscillazione del tasso di cambio.

In considerazione della esclusiva finalità di copertura delle operazioni in strumenti derivati, non sono consentite operazioni di *trading* su strumenti derivati non ricollegate a finalità di copertura o operazioni in derivati equivalenti a vendite allo scoperto. L'ammontare degli impegni assunti dal Fondo in strumenti finanziari derivati non può essere superiore al Valore Complessivo Netto del Fondo, come definito al successivo paragrafo 10.1.

## **2.8 Liquidità del Fondo**

Oltre che per gli scopi descritti al paragrafo 2.4(b), il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. La liquidità di volta in volta detenuta dal Fondo può essere investita in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore.

## **2.9 Superamento Transitorio dei Limiti di Investimento o di Indebitamento**

- (a) Gli investimenti del Fondo e la politica di indebitamento dello stesso sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente.
- (b) Ove, in considerazione di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 2.4, 2.5, 2.6 e 2.7 o i limiti di indebitamento di cui al successivo paragrafo 2.10 fossero superati, la Società di Gestione provvederà, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti o il livello di indebitamento del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

## **2.10 Ricorso all'Indebitamento**

Il Fondo può assumere prestiti – anche mediante accollo di indebitamento afferente agli Immobili Apportati acceso dagli Enti Apportanti – con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sino alla soglia massima ammessa dalla normativa di legge e regolamentare *pro-tempore* vigente.

In conformità alla normativa vigente alla data di approvazione del presente Regolamento, il Fondo, nel corso della sua intera durata, può assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

Più in particolare, l'indebitamento finanziario relativo agli Immobili Conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto sarà pari al 60% del valore di apporto degli Immobili medesimi.

L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta - ove l'attivo del fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari al 150% 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.

### **Articolo 3**

## **PROVENTI DELLA GESTIONE DEL FONDO**

### **3.1 Determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo**

Sono considerati “**Proventi di Gestione del Fondo**” gli utili derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall’ultimo rendiconto ovvero dall’ultima relazione della gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa *pro tempore vigente*.

Sono considerati “**Proventi Distribuibili**” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati:

- (i) al netto delle plusvalenze non realizzate (le “**Plusvalenze Non Realizzate**”) nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “**Minusvalenze Non Realizzate**”) nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi;
- (ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei trimestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel trimestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e
- (iii) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall’assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione.

### **3.2 Distribuzione dei Proventi Distribuibili**

- (a) I Proventi Distribuibili realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza del Termine di Durata del Fondo, o alla sua anticipata liquidazione, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale e a partire dalla data di approvazione del primo rendiconto semestrale successivo alla data di efficacia dell’Apporto relativo ad un semestre completo, fatto salvo quanto previsto alle successive lettere (b) e (c).
- (b) I Proventi Distribuibili, determinati in conformità alle disposizioni del precedente paragrafo 3.1, vengono distribuiti in misura non inferiore all’80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata deliberazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione. Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione stabilisce se i Proventi Distribuibili realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei Proventi Distribuibili da distribuire nei semestri successivi o siano reinvestiti.
- (c) E’ facoltà della Società di Gestione procedere, anche con cadenza infra-semestrale, alla distribuzione dei Proventi Distribuibili, sulla base di un rendiconto redatto secondo quanto previsto al successivo paragrafo 13.1(b)(ii).

### **3.3 Diritto ai Proventi Distribuibili**

Hanno diritto a percepire i Proventi Distribuibili, in proporzione alle Quote possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote al momento del pagamento di detti Proventi Distribuibili.

### **3.4 Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi Distribuibili**

- (a) La distribuzione dei Proventi Distribuibili viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all’approvazione del rendiconto del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi. Sono fatti salvi gli effetti delle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. eventualmente applicabili.
- (b) I Proventi Distribuibili di cui è stata deliberata la distribuzione da parte del consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono corrisposti ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto in conformità alle previsioni del precedente paragrafo 3.3.

### **3.5 Pubblicità della Distribuzione dei Proventi Distribuibili**

Qualora sia deliberata la distribuzione di Proventi Distribuibili, l'annuncio della distribuzione e della data del pagamento degli stessi è effettuato in coincidenza con la messa a disposizione al pubblico del rendiconto della gestione del Fondo di cui al successivo paragrafo 13.2, nonché mediante pubblicazione di apposito avviso su "Il Sole 24 Ore".

### **3.6 Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi Distribuibili**

- (a) I Proventi Distribuibili, distribuiti e non riscossi entro dieci giorni dalla data della loro distribuzione, 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 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 a tali proventi.
- (b) I diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili di cui alla precedente lettera (a) si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento degli stessi, in favore:
  - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero,
  - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

## **Articolo 4 SOCIETÀ DI GESTIONE**

### **4.1 Individuazione**

Società di Gestione del Fondo è "First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi 2, , iscritta al Registro delle Imprese c/o alla C.C.I.A.A. di Milano con il numero 04807030962, R.E.A. n. 1773935, codice fiscale e partita IVA n. 04807030962.

### **4.2 Autorizzazione**

La Società di Gestione è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 202, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

### **4.3 Responsabilità dell'Attività di Gestione**

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui ai paragrafi da 2.4 a 2.10. E' fatta salva la facoltà del consiglio di amministrazione della Società di Gestione di conferire eventuali deleghe, interne e/o a soggetti esterni, per la gestione amministrativa del Patrimonio del Fondo, nonché di conferire incarichi o di avvalersi di consulenti esterni.

### **4.4 Comitato Consultivo**

#### *4.4.1 Istituzione e composizione del Comitato Consultivo*

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione dovrà avvalersi di un comitato consultivo (di seguito, il "**Comitato Consultivo**"), che delibererà sulle materie e nei casi previsti dal presente Regolamento.

Il Comitato Consultivo è composto da 5 (cinque) membri eletti dall'Assemblea dei

Partecipanti (come di seguito definita) con le modalità di cui al successivo paragrafo 4.5, in una lista di non meno di 15 (quindici) candidati prescelti dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione fra soggetti che: (i) godano dei requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni, e (ii) siano dotati di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo.

La nomina dei membri del Comitato Consultivo avverrà come segue. L'Assemblea designerà i membri del Comitato Consultivo scegliendo tra i candidati indicati nella lista predisposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione. Ciascun Partecipante potrà esprimere sino ad un massimo di cinque preferenze. Saranno nominati membri del Comitato Consultivo i candidati che abbiano ottenuto il maggior numero di preferenze espresse. Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, sono eletti i candidati più anziani di età tra coloro che hanno ottenuto un pari numero di voti. Il compenso spettante ai membri del Comitato Consultivo viene deliberato dall'Assemblea dei Partecipanti.

Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca validamente ovvero non delibere con le maggioranze previste dal successivo paragrafo 4.5 in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo ed al loro compenso, risulteranno nominati i primi 5 (cinque) candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione ed ai medesimi verrà riconosciuto il compenso proposto dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione all'atto della presentazione della lista di candidati di cui al comma precedente.

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.

Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo ovvero relativamente allo o agli stessi siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvede con propria deliberazione a sostituirli con il primo dei candidati non eletti dall'Assemblea dei Partecipanti ovvero con i successivi candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a seconda dei casi. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e il consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina del nuovo Comitato Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea convocata per la nomina del nuovo Comitato Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo, i quali decadono alla data della stessa Assemblea.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può procedere alla revoca dei membri del Comitato Consultivo solo per giusta causa ovvero allorché siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati.

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 stesso.

#### *4.4.2 Riunioni del Comitato Consultivo*

Il Comitato Consultivo si riunisce almeno 2 (due) volte l'anno e ogniquale volta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il Presidente del Comitato Consultivo lo giudichi necessario. Il Comitato si riunisce, altresì, quando ne sia richiesta la convocazione da almeno



2 (due) dei suoi membri, ovvero su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, o di almeno 2 (due) membri dello stesso Consiglio.

Le riunioni del Comitato Consultivo, convocato con le modalità determinate dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione all'atto della costituzione del Comitato stesso, potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che i mezzi utilizzati consentano la partecipazione al dibattito con parità informativa di tutti gli intervenuti.

Per la validità delle riunioni del Comitato Consultivo è necessaria la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, di almeno 3 (tre) dei componenti il Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Le deliberazioni del Comitato Consultivo dovranno essere assunte dal Comitato stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 5 (cinque) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione del Comitato. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte del Comitato Consultivo, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Consultivo si intende approvata dal Comitato stesso.

#### *4.4.3 Competenze del Comitato Consultivo*

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione dovrà richiedere il previo parere del Comitato Consultivo, in merito a:

- (i) qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la Società di Gestione, suoi soci o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti;
- (ii) proposte di investimento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni) ovvero proposte di investimento in immobili al di fuori dell'Italia, sempre nei limiti di cui al paragrafo 2.5(c);
- (iii) proposte di investimento delle disponibilità del Fondo in interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione, restauro, ultimazione o nuova costruzione di beni immobili, ai termini e condizioni di cui ai paragrafi 2.5(b), a condizione che tali interventi comportino una spesa a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 3.000.000,00 (tremilioni);
- (iv) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del successivo paragrafo 14.2;
- (v) proposte di modifica al Regolamento nel caso previsto dal successivo Articolo 16, lettera (a)(ii).

Su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Consultivo può fornire il proprio parere al consiglio di amministrazione della Società di Gestione su materie rilevanti per la gestione del Fondo non comprese nei punti da (i) a (v) del presente paragrafo.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può in ogni caso discostarsi dal parere formulato dal Comitato Consultivo, ma, in tale circostanza, è tenuto a comunicarne le ragioni al Comitato stesso e a darne conto in maniera circostanziata in apposita sezione del rendiconto o della relazione semestrale sulla gestione del Fondo.

Il parere del Comitato Consultivo non sarà necessario per gli investimenti connessi a contratti di servizi, fornitura o appalto aventi ad oggetto gli immobili che costituiscono il Patrimonio del Fondo a condizione che tali contratti siano già in essere alla data di efficacia dell'Apporto e che i loro termini e condizioni siano descritti nel prospetto informativo relativo all'offerta pubblica di vendita, sottoscrizione e quotazione delle Quote (il "**Prospetto Informativo**").

In aggiunta a quanto precede, nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi di sostituire la Società di Gestione ai sensi del successivo paragrafo 4.9, il Comitato Consultivo avrà il compito di selezionare la Nuova Società di Gestione, così come definita ed in conformità al successivo paragrafo 4.9, lettera (e)(A).

Entro trenta giorni dalla chiusura di ciascun semestre, il Comitato Consultivo deve redigere una relazione nella quale sono descritte le attività svolte e indicati gli eventuali casi in cui il consiglio di amministrazione della Società di Gestione si è discostato dai pareri formulati dal Comitato Consultivo. Tale relazione costituisce allegato al rendiconto o alla relazione 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 su materie di interesse del Fondo. A tale fine il Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvederà ad inviare copia dell'avviso di convocazione al Presidente del Comitato Consultivo nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri consiglieri.

## **4.5 L'Assemblea dei Partecipanti**

### *4.5.1 Convocazione*

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'"**Assemblea**") per deliberare sulle materie di cui al successivo paragrafo 4.5.6, secondo i termini e le condizioni indicate nel presente Regolamento. L'Assemblea 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:

- (a) la prima volta, tempestivamente dopo la chiusura del Collocamento, per nominare il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo paragrafo 4.6 ed i membri del Comitato Consultivo di cui al precedente paragrafo 4.4;
- (b) per il rinnovo del Comitato Consultivo alla scadenza del termine triennale e in caso di decadenza dello stesso per il venir meno della maggioranza dei suoi membri;
- (c) senza ritardo qualora – ove nominato – venisse a mancare il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti ai fini della sua sostituzione;
- (d) nei casi previsti dal successivo paragrafo 4.5.6, lettere (c) e (d);
- (e) ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle Quote del Fondo, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

Se nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere (b), (c), (d) e (e) il consiglio di amministrazione della Società di Gestione non provvede, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti o, in mancanza di questo, dal Presidente del Comitato Consultivo.

### *4.5.2 Formalità di convocazione e diritto di intervento*

L'Assemblea deve essere convocata a mezzo di pubblicazione di un avviso sul quotidiano indicato nel successivo paragrafo 12.1 e sul sito Internet della Società di Gestione e - ove istituito - del Fondo, almeno 15 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 le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.

Possono intervenire nell'Assemblea i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno 2 giorni prima della data dell'adunanza. Per quanto riguarda la legittimazione alla partecipazione alle riunioni dell'Assemblea, trovano applicazione le corrispondenti norme per le società quotate.

#### *4.5.3 Presidenza dell'Assemblea*

L'Assemblea è presieduta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al successivo paragrafo 4.5.4 nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

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

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle Quote del Fondo.

Ogni Quota attribuisce un voto. L'Assemblea delibera a maggioranza delle Quote rappresentate in Assemblea. Per le deliberazioni di cui al successivo paragrafo 4.5.6 lettera (d), 4.9 lettere (a) e (d), e all'Articolo 16 è necessario il voto favorevole di almeno il 30% delle Quote del Fondo.

L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano state acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla Società di Gestione, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali nonché da altre società del gruppo della Società di Gestione, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali di tali soggetti, è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità. Pertanto di tali Quote si terrà conto ai fini della determinazione dei *quorum* costitutivi ma non di quelli deliberativi.

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

I Partecipanti 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, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

#### *4.5.6 Competenze dell'Assemblea*

L'Assemblea:

- (a) elegge, determina il compenso e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- (b) nomina i membri del Comitato Consultivo secondo le modalità indicate nel presente paragrafo e ne determina il compenso;
- (c) delibera sulle proposte di modifica del Regolamento di cui al successivo paragrafo 16 (a) (ii);
- (d) delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della Società di Gestione con una nuova società di gestione del risparmio nell'ipotesi di cui al successivo paragrafo 4.9.

#### *4.5.7 Forme di pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti*

Le deliberazioni dell'Assemblea vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e del Comitato Consultivo, nonché rese pubbliche tramite deposito presso la sede sociale della Società di Gestione, con comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito Internet della Società di Gestione e - ove istituito - del Fondo.

## **4.6 Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti**

### *4.6.1 Nomina del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti viene eletto, anche al di fuori dei Partecipanti, dall'Assemblea dei Partecipanti, che ne fissa il compenso. Egli rimane in carica per tre anni, scadendo alla data di approvazione del rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica. Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti è rieleggibile. Qualora nel corso dell'esercizio il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti venisse a mancare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione deve convocare l'Assemblea perché lo sostituisca secondo quanto previsto dal precedente paragrafo 4.5.1.

### *4.6.2 Poteri del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti:

- a) presiede l'Assemblea ai sensi del paragrafo 4.5.3;
- b) convoca l'Assemblea nei casi previsti dal paragrafo 4.5.1;
- c) cura la pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea come previsto dal paragrafo 4.5.7.

## **4.7 Operazioni con soggetti in conflitto di interesse e presidi atti ad assicurare la trasparenza**

### *4.7.1 Operazioni con soggetti in conflitto di interesse*

Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della Società di Gestione o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della Società di Gestione. Tali operazioni saranno effettuate nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro tempore* vigente, nonché dal presente Regolamento. L'Apporto degli Immobili Conferiti non presenta situazioni di conflitto di interesse.

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

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. In particolare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto solo dopo aver esaminato il parere del Comitato Consultivo e previa approvazione della maggioranza degli amministratori indipendenti componenti il consiglio di amministrazione.

## **4.8 Gestione degli Strumenti Finanziari in Portafoglio**

L'esercizio dei diritti inerenti gli strumenti finanziari e le partecipazioni in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio da parte della Società di Gestione.

## **4.9 Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione**

La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa approvazione della modifica regolamentare da parte di Banca d'Italia:

- (a) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea

- dei Partecipanti con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote), per volontà della Società di Gestione;
- (b) 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;
  - (c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; e
  - (d) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti approvata con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote:
    - (i) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti gravemente colposi della Società di Gestione o per comprovato giustificato motivo oggettivo; ovvero
    - (ii) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione.
  - (e) Nei casi previsti alle precedenti lettere (a) e (c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera (d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni.
    - (A) Il Comitato Consultivo entro 3 (tre) mesi a decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero dalla deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi della precedente lettera (d), si riunirà ed individuerà, a maggioranza dei suoi membri, la nuova società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione nella gestione del Fondo (la "**Nuova Società di Gestione**"). La Nuova Società di Gestione dovrà acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui alla successiva lettera (D), le Quote di titolarità della Società di Gestione ed accettare tutte le condizioni di cui al presente Regolamento.
    - (B) Il Comitato Consultivo 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, dovrà richiedere alla Banca d'Italia l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione.
    - (C) Nel caso in cui il Comitato Consultivo:
      - (i) non adotti alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della Società di Gestione; ovvero
      - (ii) non individui la Nuova Società di Gestione entro il termine di cui alla precedente lettera (A); ovvero
      - (iii) entro il termine di cui alla successiva lettera (D) la Nuova Società di Gestione non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione; ovvero
      - (iv) qualora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione procederà alla liquidazione del Fondo, ai sensi del successivo paragrafo 14.1 (iii) e (iv).
    - (D) Entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione avrà l'obbligo di

vendere, e la Nuova Società di Gestione avrà l'obbligo di acquistare, le Quote di titolarità della Società di Gestione ad un prezzo per Quota pari a quello calcolato sulla base della media aritmetica dei prezzi di chiusura delle Quote sul MTF nei tre mesi che precedono l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione da parte di Banca d'Italia.

- (E) In aggiunta alle commissioni già maturate sino alla data dell'effettiva sostituzione, all'atto della ricezione da parte della Società di Gestione della comunicazione dell'approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente punto (d)(ii), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo una indennità determinata, in funzione del rendimento realizzato dal Fondo alla data della delibera, con le seguenti modalità:
- (i) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR (come di seguito definito) – calcolato assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data – inferiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo un'indennità pari a 6 (sei) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;
  - (ii) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR – calcolato come indicato al precedente punto (i) – pari o superiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le seguenti indennità:
    - (a) una somma pari a 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;
    - (b) l'eventuale commissione variabile maturata calcolata come indicato al successivo paragrafo 9.1.1.2, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data.

Per “**IRR**” si intende il tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi al Fondo, determina l'equivalenza tra i valori attuali dei Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo (assunti con valore negativo) e dei Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti (assunti con valore positivo), ove:

- a) per “**Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo**” si intendono le somme corrisposte dai Partecipanti per l'acquisto delle Quote nell'ambito del Collocamento;
- b) per “**Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti**” si intende qualsiasi distribuzione di denaro effettuata dal Fondo ai Partecipanti a titolo di distribuzione di proventi, rimborso anticipato delle Quote o distribuzione in sede di liquidazione.

Le indennità previste dalla presente lettera (E) non saranno dovute alla Società di Gestione qualora la sostituzione sia dovuta a colpa grave della stessa o comprovato giustificato motivo oggettivo ai sensi della precedente lettera (d)(i) di cui al presente paragrafo 4.9.

- (F) A decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero della deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea dei Partecipanti in conformità alla precedente lettera (d), la Società di Gestione stessa non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del Fondo, fatto comunque salvo quanto previsto alla precedente lettera (C) in merito alla liquidazione del Fondo da parte della Società di Gestione.

Resta salva la possibilità che, previa autorizzazione dell'Assemblea dei Partecipanti ed approvazione della relativa modifica regolamentare da parte di Banca d'Italia, la Società di Gestione in carica e la Società di Gestione subentrante si accordino per realizzare la prosecuzione della gestione del Fondo, anche prima del termine di 36 mesi sopra indicato, con modalità diverse da quelle sopra descritte.

Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Società di Gestione medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la società che sostituisce la Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita. In caso di sostituzione della Società di Gestione, deve essere data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sul quotidiano di cui al paragrafo 12.1, con oneri a carico della Società di Gestione.

#### **4.10 Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione**

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione, così come definito dall'art. 2359 cod. civ. e dall'art. 23 del Testo Unico Bancario, è data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sul quotidiano di cui al paragrafo 12.1, con oneri a carico della Società di Gestione.

### **Articolo 5 ESPERTI INDIPENDENTI**

#### **5.1 Nomina degli Esperti Indipendenti**

Le attività specificate al successivo paragrafo 5.2 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. L'incarico conferito agli Esperti Indipendenti non può avere durata superiore a un triennio o al diverso limite temporale eventualmente stabilito dalla normativa *pro-tempore* vigente ed è rinnovabile una sola volta o secondo le diverse scadenze eventualmente previste dalla normativa applicabile.

#### **5.2 Attività degli Esperti Indipendenti**

- (a) Agli Esperti Indipendenti nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:
- (i) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili da apportare al Fondo. Tale relazione è redatta e depositata in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula 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 dall'Articolo 17. Qualora il Collocamento non si perfezioni entro

180 giorni dalla data della suddetta perizia, la Società di Gestione chiederà agli Esperti Indipendenti un aggiornamento della medesima;

- (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 dei beni immobili e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate controllate dal Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il ventesimo 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 che lo stesso consiglio di amministrazione intenda vendere o acquistare nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;
  - (iv) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e ove richiesto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari con riferimento a operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima sul valore dei beni oggetto di operazioni di vendita o acquisto e consegna di tale relazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione nei termini concordati con la Società di Gestione stessa.
- (b) Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al paragrafo 5.2, lettera (a). Tali relazioni sono rese pubbliche con le modalità previste dall'Articolo 17.

### **5.3 Criteri di Valutazione Applicabili dagli Esperti Indipendenti**

Nel predisporre le relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente paragrafo 5.2, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione richiamati nel successivo paragrafo 10.3. Nella redazione della relazione di stima di cui al paragrafo 5.2 lettera (a), punto (i), gli Esperti Indipendenti potranno tenere conto anche della circostanza che gli immobili vengono conferiti in blocco in un unico contesto.

### **5.4 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 5.2, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta da detti Esperti Indipendenti.

## **Articolo 6**

### **BANCA DEPOSITARIA**

#### **6.1 Individuazione e Funzioni della Banca Depositaria**

- (a) Banca depositaria del Fondo è State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano, Via Col Moschin, 16 (di seguito, la “**Banca Depositaria**”). Le funzioni di consegna e ritiro dei certificati rappresentativi delle Quote sono svolte da Intesa Sanpaolo S.p.A. – per conto di State Street Bank S.p.A. – presso la filiale di Milano, Corso di Porta Nuova n. 7.
- (b) La Banca Depositaria, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuta



ad espletare le funzioni previste dalla normativa *pro-tempore* vigente.

## **6.2 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:

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

## **6.3 Funzioni Relative alla Distribuzione dei Proventi e al Rimborso delle Quote**

Le operazioni di eventuale distribuzione dei Proventi Distribuibili e di rimborso (parziale ovvero in sede di liquidazione) delle Quote sono espletate per il tramite della Banca Depositaria secondo le disposizioni applicabili agli strumenti finanziari accentrati presso il sistema di gestione accentrata di cui al successivo paragrafo 7.2.

## **6.4 Revoca o Rinuncia della Banca Depositaria**

L'incarico conferito alla Banca Depositaria è a tempo indeterminato e può essere revocato dalla Società di Gestione in qualsiasi momento. La rinuncia all'incarico da parte della Banca Depositaria deve essere comunicata alla Società di Gestione con un preavviso non inferiore a sei mesi.

## **6.5 Efficacia della Revoca o della Rinuncia della Banca Depositaria**

L'efficacia della revoca o della rinuncia all'incarico della Banca Depositaria è sospesa fino a che:

- (i) un'altra banca, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente;
- (ii) la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla Società di Gestione nonché dalla Banca d'Italia;
- (iii) gli strumenti finanziari inclusi nel Patrimonio del Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferite ed accreditate presso la nuova Banca Depositaria.

# **Articolo 7 QUOTE DI PARTECIPAZIONE**

## **7.1 Valore Nominale**

Il valore nominale di ciascuna delle Quote di partecipazione al Fondo è pari a Euro 500,00 (cinquecento).

## **7.2 Dematerializzazione**

Le Quote, tutte di uguale valore e recanti eguali diritti, sono immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti di attuazione. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote e gli atti dispositivi sulle stesse detenute da ciascun Partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il Partecipante ha depositato le Quote, ai sensi dell'art. 85 del TUF e del

Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **7.3 Ammissione delle Quote alla Negoziazione in un Mercato Regolamentato**

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione richiederà, contestualmente al Collocamento, l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul MTF.

## **Articolo 8 PARTECIPAZIONE AL FONDO**

### **8.1 Acquisizione della Qualità di Partecipante al Fondo e Accettazione del Regolamento**

- (a) La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote o acquisto delle stesse a qualsiasi titolo.
- (b) La partecipazione al Fondo è consentita sia al pubblico indistinto, sia ad investitori professionali (così come saranno definiti nel Prospetto Informativo).
- (c) La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di Collocamento. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a sue spese una copia.

### **8.2 Modalità di Collocamento delle Quote**

- (a) Nel termine indicato al paragrafo 1.3, le Quote sottoscritte dagli Enti Apportanti saranno oggetto del Collocamento.
- (b) La struttura e le caratteristiche del Collocamento, i termini e le modalità di adesione all'offerta di vendita delle Quote, le relative modalità di pagamento, i criteri di riparto, nonché le modalità di consegna delle Quote agli aventi diritto verranno definiti ed indicati nel Prospetto Informativo.

### **8.3 Rimborsi Parziali Pro-quota**

- (a) La Società di Gestione potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti effettuati.
- (b) In tal caso la Società di Gestione deve:
  - (i) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività che si intende rimborsare;
  - (ii) dare informativa ai Partecipanti tramite pubblicazione sul quotidiano indicato al paragrafo 12.1, delle attività che si intende rimborsare precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando la natura delle somme che si intende rimborsare), il termine di cui alla successiva lettera (c), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.
- (c) Il rimborso sarà effettuato per il tramite della Banca Depositaria, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 7.2, su istruzioni della Società di Gestione e dovrà avvenire entro e comunque non oltre quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società di Gestione medesima.
- (d) La Banca Depositaria provvede affinché vengano corrisposti i rimborsi ai soggetti che

risultino titolari del relativo diritto.

- (e) Le somme non riscosse entro il termine di dieci giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla Società di Gestione presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.
- (f) Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione ai sensi della precedente lettera (c), in favore:
  - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero
  - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

## **Articolo 9**

### **REGIME DELLE SPESE**

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

#### **9.1 Spese a Carico del Fondo**

##### *9.1.1 Compenso della Società di Gestione*

Il compenso spettante alla Società di Gestione è composto da una commissione fissa (di seguito, la “**Commissione Fissa**”) e da una commissione variabile (di seguito, la “**Commissione Variabile**”) che saranno determinate rispettivamente in conformità alle disposizioni dei successivi paragrafi 9.1.1.1 e 9.1.1.2.

##### *9.1.1.1 Commissione Fissa*

La Commissione Fissa è pari allo 0,250% su base semestrale (0,50% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “**Valore Complessivo delle Attività**” del Fondo si intende:

- (a) alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;
- (b) successivamente alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato.

La Commissione Fissa viene calcolata all'inizio del semestre sulla base del Valore Complessivo delle Attività, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato dal Fondo, e corrisposta alla Società di Gestione mensilmente ed in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

L'importo della Commissione Fissa di competenza del periodo intercorrente fra la data di efficacia dell'Apporto e l'apertura del primo rendiconto semestrale successivo sarà determinata *pro-rata temporis* rispetto ad un semestre.

#### 9.1.1.2 Commissione Variabile

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

- (a) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il “**Risultato Complessivo del Fondo**”):
  - (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, e
  - (ii) dei Proventi Distribuibili eventualmente distribuiti successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 3.2 e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 8.3; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;
- (b) si prende a riferimento il Valore Complessivo Netto del Fondo, come definito al successivo paragrafo 10.1, al 31 dicembre 2007 dedotto dei proventi maturati nel corso dell'esercizio, tale valore viene capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50 %, a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione e fino alla data di liquidazione del Fondo;
- (c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla capitalizzazione di cui al precedente punto sub (b) (di seguito, il “**Rendimento Complessivo in Eccesso**”).

La Società di Gestione percepirà un ammontare uguale al 2% del Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto periodico del Fondo prevederà un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile eventualmente dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto, tra l'altro, dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei Proventi Distribuibili e di quelli effettivamente distribuiti e degli eventuali rimborsi effettuati, nonché delle ipotesi ed assunzioni poste a base del *business plan* del Fondo. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto della gestione del Fondo.

In caso di sostituzione della SGR nel corso della vita del Fondo, la quota parte di Commissione Variabile prelevata – ai sensi dell'art. 4.9, alinea (e), lettera (E), punto (ii) sub b) – dalla SGR sostituita/uscente verrà dedotta dall'ammontare complessivo della Commissione Variabile medesima, come sopra determinato, che verrà percepito dalla SGR subentrante.

#### 9.1.2 Compenso Annuo Spettante alla Banca Depositaria

Per la sua attività, la Banca Depositaria percepirà:

- (a) una commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa *pro tempore* vigente (commissione esente da IVA) pari allo 0,024% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo. Per “**Valore Medio del Fondo di**

**Periodo**” si intende la media aritmetica del Valore di Riferimento del Fondo come risultante all’inizio ed al termine dell’esercizio annuale di riferimento. Per **“Valore di Riferimento del Fondo”** si intende la somma del valore di mercato dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto relativo all’ultimo semestre di ciascun esercizio al netto dell’eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore di conferimento degli Immobili Conferiti al Fondo o al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività;

- (b) una commissione per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari (commissione imponibile IVA) pari allo 0,003% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo come sopra definito.

Le commissioni sopra indicate vengono corrisposte alla Banca Depositaria con cadenza mensile, ed in via anticipata, nella misura di 1/12 dell’intero importo annuale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

#### *9.1.3 Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti e all’intermediario finanziario*

- (a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.
- (b) Il compenso di cui alla precedente lettera (a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all’impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell’incarico, avendo presente la natura, l’entità e l’ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l’eventuale esistenza di un mercato attivo.
- (c) Per le valutazioni degli Immobili Conferiti, di cui al precedente paragrafo 5.2 lettera (a), punto (i), il compenso inerente l’attività di valutazione è posto a carico degli Enti Apportanti. Parimenti, è posto a carico degli Enti Apportanti il compenso spettante all’intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività degli Immobili Conferiti rispetto alla politica di gestione in relazione all’attività di sollecitazione all’investimento svolta dal Fondo.

#### *9.1.4 Oneri Inerenti alle Attività Detenute dal Fondo*

Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese inerenti le acquisizioni successive all’Apporto, per quanto non di competenza del venditore, e le dismissioni, per quanto non di competenza dell’acquirente, di attività detenute dal Fondo (quali, a titolo indicativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, spese legali e notarili, spese tecniche, spese per valutazioni e verifiche) e le altre spese inerenti alle compravendite ed alle locazioni del Fondo che saranno allo stesso attribuite tenuto conto anche di quanto previsto dagli usi e dalle consuetudini locali. Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all’acquisizione, alla vendita e alla locazione degli immobili e degli altri beni del Fondo, le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, in fase di acquisto, di vendita e di locazione degli immobili e delle altre attività detenute dal Fondo nonché i costi di eventuali consulenze specialistiche relative alla gestione delle attività del Fondo (impiego della liquidità, investimento in strumenti finanziari).

#### *9.1.5 Oneri Accessori e Spese di Manutenzione e/o Valorizzazione degli Immobili del Fondo*

Gli oneri accessori e tutte le spese di gestione, manutenzione, valorizzazione e/o o nuove costruzioni (quali, a titolo indicativo, quelle per il risanamento di terreni, ovvero il

completamento, recupero, ristrutturazione, risanamento, la regolarizzazione, la riduzione in pristino, il restauro o la nuova costruzione di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti) degli immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente sostenute dagli Enti Apportanti rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

#### *9.1.6 Spese di amministrazione*

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

#### *9.1.7 Spese del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti e del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti*

Sono a carico del Fondo le spese (da intendersi inclusive dei compensi) inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti nonché le spese (da intendersi inclusive dei compensi) del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti.

#### *9.1.8 Premi Assicurativi*

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

#### *9.1.9 Spese di Pubblicazione*

Sono a carico del Fondo le spese per la pubblicazione sul/i quotidiano/i del valore unitario delle Quote, dei prospetti periodici del Fondo, nonché i costi dei documenti destinati al pubblico, ad eccezione degli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al Collocamento.

#### *9.1.10 Altre spese*

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione), gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, il contributo di vigilanza ed eventuali altri costi per consulenze specialistiche.

## **9.2 Spese a Carico della Società di Gestione**

### *9.2.1 Spese di Amministrazione*

Le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese quelle connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, sono a carico della Società di Gestione.

### *9.2.2 Spese Connesse alla Quotazione*

Le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione (ivi comprese le commissioni e spese corrisposte allo *sponsor*, ove nominato, ed allo specialista) ed all'accentramento delle Quote sono a carico della Società di Gestione. Sulla base degli accordi intercorsi fra le parti, tali provvigioni, commissioni e spese ove connesse al Collocamento saranno rimborsate alla Società di Gestione dagli Enti Apportanti.

### *9.2.3 Spese Connesse ad Operazioni di Acquisizione o Dismissione che non abbiano avuto esito positivo*

I costi relativi ad operazioni di acquisizione o dismissione immobiliari che non abbiano avuto un esito positivo, ove tali operazioni non siano state preventivamente approvate dal Comitato Consultivo, saranno a carico della Società di Gestione.

### **9.3 Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti**

#### *9.3.1 Imposte di Bollo e Spese di Spedizione*

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

#### *9.3.2 Imposte e oneri in relazione all'acquisto, alla sottoscrizione e alla detenzione delle Quote*

Imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dall'acquisto, sottoscrizione e detenzione delle Quote sono a carico dei singoli Partecipanti.

#### *9.3.3 Oneri e Spese Relativi ai Mezzi di Pagamento*

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 sono a carico dei singoli Partecipanti.

I costi di cui ai paragrafi 9.3.1, 9.3.2 e 9.3.3, si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

### **9.4 Oneri, Costi e Spese a Carico degli Enti Apportanti**

Sono a carico degli Enti Apportanti tutte le spese, le provvigioni e le commissioni inerenti all'Apporto e alle attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto (ivi inclusi quelli dell'Intermediario Finanziario) nonché le spese per la procedura di *due diligence* sugli Immobili Conferiti commissionata dalla Società di Gestione e per il trasferimento dell'indebitamento finanziario in sede di Apporto.

Sono altresì a carico degli Enti Apportanti tutte le spese relative o connesse alla sottoscrizione ed emissione delle Quote emesse nell'ambito della prima emissione ed al loro Collocamento.

Fino alla data di chiusura del Collocamento, sono parimenti a carico degli Enti Apportanti le altre spese non di competenza del Fondo o dei Partecipanti o della Società di Gestione. Successivamente a tale data le spese non di competenza degli Enti Apportanti, del Fondo o dei Partecipanti sono a carico della Società di Gestione.

## **Articolo 10 CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FONDO**

### **10.1 Determinazione del Valore del Fondo**

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

### **10.2 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 sessanta giorni dalla fine di ogni semestre.

### **10.3 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 dei Partecipanti ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione una copia della documentazione relativa ai criteri di valutazione.

## **Articolo 11 CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA**

Il valore della singola Quota di partecipazione al Fondo è calcolato una volta ogni semestre, ed è pari al Valore Complessivo Netto - computato secondo quanto previsto nel precedente Articolo 10 - diviso per il numero delle Quote emesse (di seguito, il “**Valore Unitario della Quota**”).

## **Articolo 12 PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA**

### **12.1 Pubblicazione del Valore Unitario della Quota**

Il Valore Unitario della Quota, calcolato come indicato all'Articolo 11, deve essere pubblicato due volte l'anno, in concomitanza con la pubblicazione del rendiconto della gestione del Fondo, sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”.

### **12.2 Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota**

La pubblicazione di cui al paragrafo precedente potrà essere effettuata successivamente rispetto alle scadenze previste, in presenza di eventi eccezionali ed imprevedibili. Ove ricorrano tali casi, la Società di Gestione informerà direttamente la Banca d'Italia ed i Partecipanti per il tramite del quotidiano di cui al paragrafo 12.1.

## **Articolo 13 SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ**

### **13.1 Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva**

- (a) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- (b) 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 le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
  - (ii) il rendiconto della gestione del Fondo, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
  - (iii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con



cadenza almeno semestrale.

### **13.2 Documenti a Disposizione del Pubblico e Luoghi di Deposito**

- (a) I rendiconti della gestione del Fondo, le relazioni semestrali, ed i relativi allegati sono tenuti a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione. Essi sono messi a disposizione del pubblico entro e non oltre trenta giorni dalla loro redazione.
- (b) L'ultimo rendiconto della gestione del Fondo, l'ultima relazione semestrale, e i relativi allegati sono inoltre tenuti a disposizione del pubblico nella sede della Banca Depositaria e in ciascuna filiale di quest'ultima nei capoluoghi di regione.
- (c) A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultimo rendiconto o dell'ultima relazione semestrale.
- (d) Ulteriori copie dell'ultimo rendiconto e della relazione semestrale potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione.

I predetti documenti possono essere altresì pubblicati sul sito Internet della Società di Gestione e – ove istituito - del Fondo.

### **13.3 Revisione Contabile, Certificazione e Controllo**

- (a) La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione secondo le norme di cui alla Parte IV, titolo III, capo II, sezione VI del TUF, quali richiamate dall'articolo 9 del medesimo TUF.
- (b) La società di revisione provvede alla certificazione del bilancio della Società di Gestione e del rendiconto del Fondo.
- (c) I sindaci della Società di Gestione, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci della Banca Depositaria devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla Consob, ciascuna per le proprie competenze, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

## **Articolo 14 LIQUIDAZIONE DEL FONDO**

### **14.1 Casi di Liquidazione**

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

- (i) su iniziativa della Società di Gestione e nell'interesse dei Partecipanti, in conformità a quanto previsto dal successivo paragrafo 14.2;
- (ii) per scadenza del Termine di Durata del Fondo;
- (iii) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione e il Comitato Consultivo non individui la Nuova Società di Gestione, ovvero quest'ultima non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 4.9, lettera (e)(D);
- (iv) in caso di mancata approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 4.9, lettera (e)(C).

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

- (a) A partire dal quinto anniversario della data di efficacia dell'Apporto, la Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione e previo parere del Comitato Consultivo, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (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).
- (b) Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione e di sua mancata sostituzione ai sensi del paragrafo 4.9, nonché nei casi in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione e non sia possibile addivenire alla sua sostituzione con una nuova società di gestione.
- (c) A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento.
- (d) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari ed ha luogo con le modalità di seguito indicate.

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

La liquidazione del Fondo avviene per la scadenza del Termine di Durata del Fondo.

## **14.4 Modalità di Liquidazione**

- (a) La Società di Gestione:
  - (i) informa la Banca d'Italia almeno trenta giorni prima della data di convocazione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo e ottiene il preventivo parere del Comitato Consultivo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa come previsto del paragrafo 14.4.2;
  - (ii) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione di cui al paragrafo 14.4.2 provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal consiglio di amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
  - (iii) terminate le operazioni di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il rendiconto di cui al paragrafo 13.1 e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:
    - l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto della Commissione Variabile di cui al precedente paragrafo 9.1.1.2;
    - il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti.
- (b) La società di revisione di cui al paragrafo 13.3 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione.
- (c) La Società di Gestione invia alla Banca d'Italia, entro dieci giorni dalla loro redazione, il rendiconto finale di liquidazione corredato della relazione di certificazione predisposta dalla società di revisione di cui al paragrafo 13.3 e, successivamente, mette tali documenti a disposizione del pubblico presso la sede sociale, nonché presso la sede della Banca

Depositaria e in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese.

- (d) La Banca Depositaria provvede, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 7.2, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione.
- (e) Le somme non riscosse dai Partecipanti entro dieci giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto.
- (f) L'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della Società di Gestione come precisato al paragrafo 15.5.
- (g) La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

#### **14.4.1 Estensione del Periodo di Liquidazione**

La Società di Gestione si riserva la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo di cui al precedente paragrafo 14.4 non sia completato entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del Termine di Durata dello stesso, il Periodo di Grazia, di cui al precedente paragrafo 2.2, lettera (b), per condurre a termine le summenzionate operazioni di smobilizzo, nonché le operazioni di rimborso.

A tal fine la Società di Gestione invia alla Banca d'Italia la relativa richiesta con congruo preavviso, corredando la medesima di un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori.

#### **14.4.2 Pubblicità Inerente alla Liquidazione**

Sul quotidiano di cui al precedente paragrafo 12.1 verrà dato avviso, previa comunicazione alla Banca d'Italia:

- (i) dell'approvazione della delibera di liquidazione, della data di inizio della procedura di liquidazione nonché dell'avvenuta redazione del rendiconto finale;
- (ii) dell'eventuale concessione del Periodo di Grazia da parte della Banca d'Italia;
- (iii) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- (iv) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

## **Articolo 15 DISPOSIZIONI FINALI**

### **15.1 Ripartizione dell'Attivo Netto alla Liquidazione del Fondo**

- (a) Nei casi previsti dal precedente paragrafo 14.1 ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti dell'attivo netto del Fondo stesso, secondo le modalità indicate nel precedente paragrafo 14.4 e pubblicate ai sensi del precedente paragrafo 14.4.2.
- (b) Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento delle relative somme sono specificati al successivo paragrafo 15.4.

## **15.2 Modalità Inerenti alla Liquidazione**

Dopo l'avviso sul quotidiano e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui al precedente paragrafo 14.4.2, la Società di Gestione segue la procedura indicata al paragrafo 14.4 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote, il deposito delle somme non riscosse; in tale ultimo caso si applica la disciplina della prescrizione dei diritti alla percezione di dette somme, prevista al successivo paragrafo 15.5.

## **15.3 Divieto di Ulteriori Investimenti alla Scadenza del Termine di Durata del Fondo**

Alla scadenza del Termine di Durata del Fondo termina ogni ulteriore attività di investimento.

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

La quota spettante ai Partecipanti è distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro sessanta giorni dalla scadenza del Termine di Durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia.

## **15.5 Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti**

- (a) Il controvalore della Quota spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto entro dieci giorni dalla data della sua distribuzione viene versato a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi del controvalore della Quota spettante ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.
- (b) I diritti di riscossione del controvalore della Quota spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al paragrafo 15.4.

## **Articolo 16 MODIFICHE AL REGOLAMENTO**

- (a) Ferme restando le vigenti disposizioni di legge e regolamentari, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà apportare al presente 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; il testo così modificato viene portato a conoscenza del consiglio di amministrazione nella prima riunione successiva;
  - (ii) fatto salvo quanto disposto nei precedenti paragrafi 2.2(b) e 14.2(a), le modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, alla sostituzione della Società di Gestione, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dalla Società di Gestione – nell'interesse dei Partecipanti - previa approvazione dell'assemblea dei Partecipanti a tal fine convocata dal consiglio di amministrazione. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti così convocata non si costituisca validamente, la modifica stessa potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, previo parere del Comitato

Consultivo, nell'interesse dei Partecipanti e previa approvazione della Banca d'Italia.

- (b) Fatti salvi i casi di approvazione in via generale previsti dalla normativa vigente, le modifiche al Regolamento dovranno essere approvate dalla Banca d'Italia. In ogni caso, le modifiche dovranno essere pubblicate sul quotidiano di cui al paragrafo 12.1, con indicazione del relativo termine di efficacia.
- (c) La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo addebito delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

### **Articolo 17** **PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI**

- a) In conformità alla normativa vigente, la Società di Gestione rende pubblica, anche per estratto ed entro 15 (quindici) giorni dalla data della relativa pubblicazione, 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) 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'Articolo 12 *bis*, comma 3, lettera b) del Decreto Ministeriale n. 228/99.
- b) La suddetta documentazione sarà resa pubblica con le seguenti modalità:
  - (i) messa a disposizione presso la sede della Società di Gestione e della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione;
  - (ii) messa a disposizione nel sito Internet della Società di Gestione e – ove istituito – del Fondo, con modalità che ne consentano l'acquisizione su supporto duraturo;
  - (iii) pubblicazione di un avviso, concernente l'avvenuta pubblicità di cui al precedente alinea sul quotidiano di cui al precedente paragrafo 12.1;
  - (iv) trasmissione di un apposito comunicato a Borsa Italiana, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, e ad almeno due agenzie di stampa. Il comunicato verrà contestualmente inviato a Banca d'Italia ed a Consob.

Le informazioni oggetto di pubblicazione di cui al punto a) sono altresì riportate, anche per estratto, nella Parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa del Rendiconto Semestrale e nella Nota Illustrativa della relazione semestrale del Fondo.

In parziale deroga a quanto sopra previsto, in caso di vendite frazionate di immobili, la Società di Gestione darà informativa dell'inizio delle operazioni di frazionamento e, con cadenza semestrale, dell'andamento delle vendite, mediante apposito comunicato e pubblicazione di un avviso ai sensi del precedente paragrafo (b), punti (iii) e (iv).

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

**Articolo 18**  
**FORO COMPETENTE**

Fatta eccezione per il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi dell'articolo 1469-*bis* cod. civ., per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Milano.