

**REGOLAMENTO DEL FONDO**  
**“ESTENSE – GRANDE DISTRIBUZIONE”**  
**fondo comune di investimento immobiliare chiuso**  
(testo aggiornato al 19 ottobre 2004)

## Indice

<b>1. Denominazione del Fondo.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Durata del Fondo.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Scopo del Fondo.....</b>	<b>5</b>
3.1. Scopo del Fondo.....	5
3.2. Strategie immobiliari del Fondo.....	5
3.3. Rischi dell'investimento.....	5
3.4. Liquidabilità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo.....	6
<b>4. Caratteristiche del Fondo.....</b>	<b>6</b>
4.1. Oggetto dell'investimento.....	6
4.1.1. Caratteristiche e destinazione degli immobili nei quali investe il Fondo.....	6
4.1.3. Liquidità del Fondo.....	7
4.1.4. Operazioni finalizzate a una più efficiente gestione del patrimonio del Fondo.....	7
4.2. Destinatari delle quote.....	8
4.3. Forma del fondo.....	8
4.4. Politiche di investimento.....	8
4.4.1. Aree geografiche di interesse.....	8
4.4.2. Presidi atti a evitare conflitti di interesse.....	8
4.5. Proventi della gestione.....	8
4.5.1. Definizione dei proventi.....	8
4.5.2. Utilizzo dei proventi della gestione.....	9
4.5.3. Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici.....	9
4.5.4. Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto.....	9
4.5.5. Tempi per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.....	9
4.5.6. Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.....	9
4.5.7. Prescrizione dei proventi della gestione.....	9
4.6. Ammontare e altre caratteristiche del Fondo.....	10
<b>5. Società promotrice e gestore.....</b>	<b>10</b>
5.1. Denominazione, sede, funzioni.....	10
5.2. Organo responsabile dell'attività gestoria.....	10
5.3. Comitati tecnici consultivi.....	10
5.4. Deleghe a soggetti esterni.....	10
5.5. Sostituzione della società di gestione del risparmio.....	11
<b>6. Banca depositaria.....</b>	<b>11</b>
6.1. Individuazione e funzioni.....	11
6.2. Rapporti con la Banca depositaria.....	11
6.3. Responsabilità.....	12
6.4. Procedura di sostituzione nell'incarico.....	12
6.5. Facoltà della Banca depositaria.....	12
<b>7. Quote del Fondo, loro accentramento, dematerializzazione e quotazione.....</b>	<b>13</b>
7.1. Quote di partecipazione al Fondo.....	13

7.2. Accentramento .....	13
7.3. Dematerializzazione.....	13
7.4. Richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.....	13
7.5. Comunicazioni all'organo di Vigilanza.....	13
<b>8. Partecipazione al Fondo.....</b>	<b>13</b>
8.1. Partecipazione al Fondo.....	13
8.2. Valore nominale delle quote.....	14
8.3. Procedura e termini di sottoscrizione delle quote.....	14
8.4. Ammontare minimo di ogni sottoscrizione.....	14
8.5. Efficacia dei contratti conclusi fuori sede.....	14
8.6. Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta.....	14
8.7. Ridimensionamento del Fondo.....	15
8.8. Mancato ridimensionamento del Fondo e liberazione dei sottoscrittori dagli impegni.....	15
8.9. Durata del periodo di richiamo degli impegni.....	15
8.10. Modalità di sottoscrizione.....	16
8.11. Mezzi di pagamento.....	16
8.12. Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti.....	16
8.13. Procedure di recupero attivabili in caso di mezzi di pagamento insoluti o di inadempimento dell'investitore.....	17
8.14. Conferma dell'avvenuto investimento.....	17
8.15. Condizioni, vincoli e oneri inerenti alla partecipazione al Fondo.....	17
8.16. Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.....	17
<b>9. Regime delle spese.....</b>	<b>17</b>
9.1. Spese a carico del Fondo.....	18
9.1.1. Compenso annuo di gestione spettante alla SGR.....	18
9.1.2. Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria.....	18
9.1.3. Compenso spettante agli esperti indipendenti.....	18
9.1.4. Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo.....	18
9.1.5. Oneri connessi alla quotazione.....	19
9.1.6. Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo.....	19
9.1.7. Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo.....	19
9.1.8. Premi assicurativi.....	19
9.1.9. Spese di pubblicazione.....	19
9.1.10. Spese di revisione.....	20
9.1.11. Oneri finanziari.....	20
9.1.12. Spese legali.....	20
9.1.13. Oneri fiscali.....	20
9.1.14. Contributo di vigilanza.....	20
9.1.15. Modalità di pagamento.....	20
9.2. Spese a carico della SGR.....	20

9.3. Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli partecipanti.....	20
9.3.1. Commissioni di sottoscrizione.....	20
9.3.2. Diritti fissi.....	21
9.3.3. Altri rimborsi.....	21
<b>10. Criteri di valutazione del Fondo.....</b>	<b>21</b>
<b>11. Calcolo e pubblicazione del valore della quota.....</b>	<b>21</b>
11.1.Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota.....	21
11.2.Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota.....	21
11.3.Rinvio delle pubblicazioni del valore della quota.....	22
<b>12. Scritture contabili.....</b>	<b>22</b>
12.1.Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva.....	22
12.2.Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito.....	22
12.3.Revisione contabile e certificazione.....	22
<b>13. Modifiche regolamentari.....</b>	<b>22</b>
13.1.Modifiche di aspetti rilevanti.....	23
13.2.Modifiche rese necessarie da variazioni delle disposizioni di legge.....	23
13.3.Pubblicazione delle modifiche regolamentari.....	23
13.4.Termini di efficacia delle modifiche regolamentari.....	23
<b>14. Liquidazione del Fondo.....</b>	<b>24</b>
14.1.Liquidazione del Fondo per iniziativa della SGR.....	24
14.2.Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata.....	24
14.2.1. Periodo di grazia.....	24
14.3.Procedura di liquidazione.....	24
14.4.Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale.....	25
14.5.Termini per il rimborso delle quote.....	25
14.6.Possibilità di rimborso parziale.....	25
14.7.Risultato netto della gestione del Fondo e modalità di ripartizione.....	25
14.8.Indicatore di riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo.....	26
14.9.Pubblicità.....	26
14.10.Comunicazioni all'organo di Vigilanza.....	26
14.11.Chiusura della procedura di liquidazione.....	26
14.12.Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale.....	26
<b>15. Esperti indipendenti.....</b>	<b>26</b>
<b>16. Foro competente.....</b>	<b>27</b>

**1. Denominazione del Fondo.**

La BNL Fondi Immobiliari SGR p.A ( di seguito indicata anche come “SGR”) ha istituito - ai sensi del D. Lgs. 24.2.98 n. 58, Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (di seguito indicato anche come “Testo Unico”) - il Fondo denominato “ESTENSE – GRANDE DISTRIBUZIONE, fondo comune di investimento immobiliare chiuso” (di seguito indicato anche come "Fondo"), con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 26 giugno 2001, che ha contestualmente approvato il presente Regolamento.

La gestione del Fondo compete alla SGR, che vi provvede nel rispetto della normativa vigente in materia.

**2. Durata del Fondo.**

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del decimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni (di cui al punto 8.9).

È facoltà della SGR, nell'interesse dei sottoscrittori, di prorogare la durata del Fondo, alla sua scadenza, di ulteriori tre anni.

La deliberazione in merito deve essere assunta almeno 1 anno prima della data di scadenza sopraindicata.

È facoltà della SGR di richiedere alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo o della sua proroga, un periodo di grazia di durata non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

**3. Scopo del Fondo.**

*3.1. Scopo del Fondo.*

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o in partecipazioni in società che, anche indirettamente, posseggano e gestiscano immobili, al fine prevalente di distribuire periodicamente il risultato netto della gestione generato dalla redditività degli investimenti, salvaguardando nel tempo il valore del patrimonio del Fondo.

*3.2. Strategie immobiliari del Fondo.*

Per il raggiungimento dell'obiettivo di cui al precedente punto, la SGR adotterà le seguenti strategie immobiliari:

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

*3.3. Rischi dell'investimento.*

Per i cespiti immobiliari si possono registrare andamenti altalenanti del valore e

della redditività in relazione principalmente a:

- fattori di carattere macroeconomico connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, a sua volta influenzato dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
- fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
- fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
- fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfittanze, morosità);
- fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla eventuale realizzazione di operazioni di sviluppo immobiliare.

In questo contesto l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori economici e di mercato.

A tal fine, per una parte consistente del patrimonio del Fondo, la SGR si propone di stipulare con i cedenti – contestualmente all'acquisizione degli immobili - contratti di opzione di vendita (a favore del Fondo) e di riacquisto (a favore del venditore) da esercitarsi a partire dal terzo anno successivo alla predetta acquisizione. I sopra menzionati diritti di opzione, di vendita e di acquisto, sarebbero esercitabili secondo scadenze e valori predeterminati (prezzo di acquisto maggiorato di importi predefiniti in aumento, a seconda del momento dell'effettivo esercizio).

La stipula dei predetti contratti potrebbe comportare alternativamente:

- una limitazione del rischio derivante da flessioni del mercato immobiliare a fronte dell'esercizio dell'opzione di vendita da parte del Fondo;
- una limitazione delle plusvalenze realizzabili da parte del Fondo a fronte dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del cedente in un momento di espansione del mercato immobiliare.

#### *3.4. Liquidabilità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo.*

Per le sue caratteristiche intrinseche il Fondo si presenta come un prodotto finanziario a medio-lungo termine anche se la quotazione in un mercato regolamentato richiesta ai sensi della vigente normativa rende possibile la compravendita delle quote in qualsiasi momento prima della liquidazione del fondo stesso.

## **4. Caratteristiche del Fondo.**

### *4.1 Oggetto dell'investimento.*

#### *4.1.1. Caratteristiche e destinazione degli immobili nei quali investe il Fondo.*

Il Fondo investe in beni immobili e/o in diritti reali di godimento su beni immobili con destinazione prevalentemente commerciale, già realizzati in

buono stato o da realizzare ex novo attraverso l'acquisizione di terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente. Nelle predette ipotesi verrà stipulato contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, purché all'atto della firma di acquisto del terreno o dell'immobile da ristrutturare/restaurare/manutenere la SGR abbia già firmato un contratto di futura locazione/vendita con primario conduttore/acquirente, corredato da idonee garanzie e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla SGR garanzie bancarie o assicurative sia per la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto di appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e di quelle rivenienti da disposizioni di legge, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

#### *4.1.2 Investimenti in società immobiliari*

Il Fondo, nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni, può investire in:

- partecipazioni, anche di controllo, in società non quotate aventi ad oggetto l'acquisto, la vendita, la locazione con facoltà di acquisto, il possesso e la gestione di beni immobili e/o di diritti reali di godimento su immobili con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate al punto 4.1.1. Detti investimenti possono essere effettuati anche indirettamente tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate;
- strumenti finanziari di debito delle predette società.

Nella nota integrativa al rendiconto annuale del fondo verranno illustrate le caratteristiche dei suddetti investimenti.

#### *4.1.3. Liquidità del Fondo.*

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria, ovvero titoli del mercato monetario di pronta liquidabilità.

#### *4.1.4. Operazioni finalizzate a una più efficiente gestione del patrimonio del Fondo.*

La SGR, al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, può effettuare operazioni di "pronti contro termine" che prevedano l'acquisto di titoli a pronti e l'obbligo di rivendita a termine degli stessi. Dette operazioni saranno effettuate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del Fondo, secondo una valutazione compiuta dai responsabili organi della SGR, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti e alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato. Si precisa inoltre che:

- dette operazioni avranno a oggetto anzitutto strumenti finanziari di largo mercato (quotati ovvero emessi da Stati aderenti all'O.C.S.E.);
- i titoli acquisiti a pronti e da consegnare a termine non saranno utilizzati per altre operazioni.

Il Fondo, nella fase iniziale di selezione degli investimenti ovvero, anche successivamente, al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti in relazione a specifiche situazioni congiunturali o di andamento dei mercati, può essere investito in strumenti finanziari emessi da uno Stato aderente all'OCSE sino ad un valore pari al 100% del totale delle attività e a condizione che ciascuna emissione non superi il 30% del totale medesimo.

#### *4.2. Destinatari delle quote.*

Le quote del Fondo possono essere sottoscritte sia dal pubblico dei risparmiatori, sia da investitori qualificati.

#### *4.3. Forma del fondo*

Il Fondo è di tipo ordinario a distribuzione dei proventi come precisato al punto 4.5.1.

Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza della durata del Fondo o al momento della sua liquidazione, fatta salva la possibilità di rimborso anticipato di cui al punto 8.16.

#### *4.4 Politiche di investimento.*

##### *4.4.1. Aree geografiche di interesse.*

Il Fondo investirà il patrimonio in Italia, prevalentemente nelle regioni Emilia Romagna e Puglia.

##### *4.4.2. Presidi atti a evitare conflitti di interesse.*

Oltre a quanto specificamente indicato dalle disposizioni vigenti, si precisa che il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti/appalti/contratti di prestazione d'opera.

#### *4.5. Proventi della gestione.*

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi.

##### *4.5.1. Definizione dei proventi.*

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili generati annualmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate e degli accantonamenti contabili relativi a dette plusvalenze non realizzate, come indicato nel rendiconto di gestione che la SGR deve redigere entro 60 giorni dalla fine di ogni anno.



*4.5.2. Utilizzo dei proventi della gestione.*

I proventi, come sopra definiti, da distribuire annualmente, vengono determinati, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del fondo, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, che illustra nel rendiconto di gestione i criteri a tal fine adottati.

I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

*4.5.3. Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici.*

Hanno diritto a percepire gli eventuali proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultano titolari delle quote al momento della distribuzione e comunque nel rispetto delle istruzioni al regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. in materia di date stacco e pagamento dei dividendi.

*4.5.4. Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto.*

La SGR provvede a corrispondere i proventi a coloro che risultano titolari delle quote, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione oppure secondo le istruzioni successive pervenute dagli interessati mediante raccomandata AR almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

*4.5.5. Tempi per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.*

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

*4.5.6. Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto.*

L'annuncio dell'eventuale pagamento dei proventi viene dato, in coincidenza con il deposito e l'affissione del rendiconto della gestione del Fondo di cui al punto 12.2 relativo all'anno precedente, mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale sul quale viene pubblicato il valore unitario della quota, di cui al punto 11.2.

*4.5.7. Prescrizione dei proventi della gestione.*

I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono a favore del Fondo nei termini di legge, a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al punto 4.5.5.

Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui al punto 14.9, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

#### *4.6. Ammontare e altre caratteristiche del Fondo.*

L'ammontare del Fondo è fissato in 207 milioni di Euro.

Le quote di partecipazione al Fondo sono destinate alla negoziazione nei mercati regolamentati (vedi punto 7.3).

### **5. Società promotrice e gestore.**

#### *5.1. Denominazione, sede, funzioni.*

Società promotrice e gestore del Fondo è la “BNL Fondi Immobiliari Società di gestione del risparmio per Azioni” - in forma abbreviata “BNL Fondi Immobiliari SGR p.A.” - con sede legale in Milano, viale Angelo Filippetti n. 37, iscritta al n. 85 dell’albo tenuto dalla Banca d’Italia a norma dell’art. 35 del Testo Unico.

#### *5.2. Organo responsabile dell’attività gestoria.*

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività di gestione e ha facoltà, nel rispetto delle vigenti disposizioni, di conferire deleghe specifiche a elementi interni alla Società per l’attuazione delle politiche di investimento del Fondo.

Restano, comunque, in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento effettuate nella gestione del Fondo.

#### *5.3. Comitati tecnici consultivi.*

È facoltà del Consiglio di Amministrazione di avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono fare parte anche soggetti esterni alla Società.

I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

#### *5.4. Deleghe a soggetti esterni.*

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, compatibilmente con lo statuto sociale e con la vigente normativa in materia, può conferire deleghe a soggetti esterni, aventi per oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della liquidità.

La delega:

- non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione; pertanto il delegato per l'esecuzione delle operazioni deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR;
- ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo;
- prevede, con riferimento all'incarico della gestione della liquidità, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che

- consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
- preveda le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Banca depositaria.

Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi sociali esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti immobiliari-finanziari per l'analisi dei mercati immobiliari e per la gestione strategica e organizzativa del Fondo a supporto delle decisioni del Consiglio stesso. Potrà altresì avvalersi di professionisti di varie discipline e di tecnici e consulenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

#### *5.5. Sostituzione della società di gestione del risparmio.*

La sostituzione della società nella gestione del Fondo può avvenire per volontà della SGR con delibera dell'assemblea, per effetto di operazioni di fusione o di scissione ovvero a seguito dello scioglimento della SGR.

I partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 11.2.

Al fine di evitare soluzioni di continuità, l'efficacia della sostituzione è sospesa finché un'altra SGR non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

#### *5.6. Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR.*

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo della SGR, così come definito dall'art. 2359 del Codice civile e dell'art. 23 del D. Lgs. 1.9.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), sarà data informativa ai partecipanti mediante pubblicazione, almeno una volta, sul quotidiano di cui al punto 11.2, il cui onere è a carico della SGR.

## **6. Banca depositaria**

### *6.1. Individuazione e funzioni.*

L'incarico di Banca depositaria è stato conferito alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, via Vittorio Veneto n. 119.

Le funzioni di Banca depositaria sono effettuate presso la Filiale di Milano Centro, piazza San Fedele n.1/3.

### *6.2. Rapporti con la Banca depositaria.*

I rapporti fra la SGR e la Banca depositaria sono regolati da apposita convenzione, che specifica:

- i compiti svolti dalla Banca depositaria, con particolare riferimento alla responsabilità di custodia del patrimonio del Fondo;
- i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili;
- le procedure di sostituzione della Banca depositaria per evitare soluzioni di

continuità nell'espletamento della funzione prevista al punto 6.4.

Il ruolo e i compiti della Banca depositaria sono quelli stabiliti dalla normativa vigente.

La SGR è collegata alla Banca depositaria via linea commutata o supporto magnetico per l'inoltro del flusso contenente i dati dei partecipanti al Fondo e le quote attribuite; viene, inoltre, inviato periodicamente un tabulato di controllo dei dati. Al fine di consentire l'espletamento delle procedure attinenti l'esecuzione dei servizi gestori e amministrativi, è istituito un collegamento funzionale tra la Banca e la SGR.

Dette procedure permettono alla Banca depositaria, nello svolgimento della propria funzione, di eseguire un costante controllo affinché le istruzioni provenienti dalla SGR siano costantemente eseguite in conformità alla normativa vigente, al Regolamento del Fondo e alle prescrizioni degli Organi di Vigilanza.

### *6.3. Responsabilità.*

La Banca depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

In relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'organo di Vigilanza sulle irregolarità riscontrate, la Banca depositaria provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

### *6.4. Procedura di sostituzione nell'incarico.*

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca depositaria.

La Banca può rinunciare all'incarico con un termine di preavviso minimo di sei mesi.

L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Banca depositaria in sostituzione della precedente;
- la conseguente modifica del regolamento sia approvata dalla SGR nonché dalla Banca d'Italia;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca depositaria.

### *6.5. Facoltà della Banca depositaria.*

La Banca depositaria ha la facoltà, ferma restando la propria responsabilità e previo assenso della SGR, di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi di gestione centralizzata di strumenti finanziari, sia in Italia che all'estero, nell'ambito delle categorie individuate in via generale dalla Banca d'Italia.

Gli strumenti finanziari di pertinenza di ciascun Fondo sono rubricati presso il subdepositario in conti intestati alla Banca depositaria (con indicazione sia che si tratta di beni del fondo sia della relativa SGR), separati da quelli relativi a

strumenti finanziari di proprietà della Banca medesima.

## **7. Quote del Fondo, loro accentramento, dematerializzazione e quotazione**

### *7.1. Quote di partecipazione al Fondo.*

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti. Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al fondo non può essere inferiore all'ammontare minimo di sottoscrizione.

### *7.2. Accentramento .*

Le quote del Fondo sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A. ai sensi dell'art. 80 e seguenti del Testo Unico e delle relative disposizioni di attuazione.

### *7.3. Dematerializzazione*

Le quote del Fondo, in vista della loro negoziazione nei mercati regolamentati, sono dematerializzate ai sensi degli artt. 28 e segg. del D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e delle relative disposizioni di attuazione.

L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi delle stesse si realizzano tramite l'intermediario autorizzato presso il quale sono depositate le quote, ai sensi dell'art. 85 e seguenti del Testo Unico, degli art. 31 e seguenti del D. Lgs. 213/1998 e del Regolamento Consob n. 11768 del 23/12/1998 e successive modifiche.

### *7.4. Richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.*

Entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta al pubblico delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiede l'ammissione delle quote di partecipazione alla negoziazione in un mercato regolamentato.

### *7.5. Comunicazioni all'organo di Vigilanza.*

La SGR, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione di ammissione, informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

## **8. Partecipazione al Fondo**

### *8.1. Partecipazione al Fondo.*

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote ovvero tramite il successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse.

La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo pari al 2% dell'ammontare del fondo.

## 8.2. *Valore nominale delle quote*

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è di 2.500 Euro.

## 8.3. *Procedura e termini di sottoscrizione delle quote.*

Il patrimonio del Fondo viene raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della SGR, presso le dipendenze della Banca Depositaria, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate del collocamento oppure tramite i promotori finanziari, cui sia stato conferito specifico incarico dalla SGR.

La sottoscrizione delle quote del fondo può avvenire anche mediante tecniche di comunicazione a distanza nel rispetto delle disposizioni di legge e/o regolamentari vigenti.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è di quattro mesi dalla pubblicazione del prospetto informativo ai sensi dell'art.94 comma 3 del Testo Unico, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sul quotidiano di cui *al punto 11.2. almeno 15 giorni prima della nuova data di chiusura.*

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione, la SGR pubblica sul quotidiano di cui al punto 11.2. una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

## 8.4. *Ammontare minimo di ogni sottoscrizione.*

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione è di 2.500 Euro, corrispondente al valore nominale di una singola quota.

## 8.5. *Efficacia dei contratti conclusi fuori sede.*

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione conclusi fuori sede è sospesa – ai sensi dell'art. 30 comma 6 del Testo Unico – per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso, senza spese né corrispettivo, al promotore finanziario o al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

## 8.6. *Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta.*

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta:

- a) qualora il numero delle quote richieste sia superiore a quello delle quote offerte:
  - 1) si procederà, preliminarmente, all'assegnazione di una quota per ogni domanda;
  - 2) le quote residue verranno assegnate in proporzione al numero di quote richieste da ogni sottoscrittore;
  - 3) le eventuali rimanenze verranno assegnate ai sottoscrittori in base

- all'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR;
- b) qualora il numero delle domande di sottoscrizione sia superiore al numero di quote offerte, si procederà all'assegnazione di una quota per ogni domanda, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR.

Le operazioni di riparto devono concludersi in ogni caso entro 30 giorni dalla dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

In ogni caso la SGR, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di deliberare l'aumento del patrimonio del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi secondo le modalità indicate al precedente punto 8.3, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.14.

#### *8.7. Ridimensionamento del Fondo.*

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare inferiore a quello previsto al punto 4.6, la SGR può decidere di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia.

Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni da pubblicarsi secondo le modalità indicate al precedente punto 8.3, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.14.

#### *8.8. Mancato ridimensionamento del Fondo e liberazione dei sottoscrittori dagli impegni.*

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore a quello previsto al punto 4.6., qualora la SGR non delibere il ridimensionamento del Fondo, non si procede al richiamo degli impegni, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. entro 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto sono conseguentemente considerate decadute. Le somme già versate, con i relativi interessi, vengono restituite agli aventi diritto entro il termine sopraindicato.

#### *8.9. Durata del periodo di richiamo degli impegni.*

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui al punto 8.6.

La durata di tale periodo è di 30 giorni, entro i quali deve aver luogo il versamento relativo alle quote assegnate.

#### *8.10. Modalità di sottoscrizione.*

La sottoscrizione avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa, che contiene, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione entro il termine stabilito al punto 8.9 per il richiamo degli impegni.

Qualora il sottoscrittore, unitamente al modulo di sottoscrizione, versi assegno circolare o bancario ci si regolerà come indicato al punto 8.11.

La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento a inoltrare tempestivamente alla medesima le domande di sottoscrizione e i mezzi di pagamento raccolti e comunque non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione.

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento che viene consegnato all'investitore al momento della sottoscrizione.

Chiunque sia interessato può ottenere successivamente copia del Regolamento del Fondo.

#### *8.11. Mezzi di pagamento.*

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

- mediante ordine irrevocabile di bonifico bancario a favore della SGR, rubrica Fondo, presso la Banca depositaria;
- a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della SGR, rubrica Fondo.

Gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno del versamento dei medesimi presso la Banca depositaria.

Nel caso di versamento a mezzo assegni, la SGR provvede, entro il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento, a versare gli stessi presso la Banca depositaria in un deposito fruttifero cumulativo che rimarrà in essere fino al momento del richiamo degli impegni.

Per i bonifici i giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca depositaria.

Per i contratti stipulati tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento, ai quali risulta applicabile la disciplina dell'offerta fuori sede prevista dall'art. 30 del Testo Unico, il giorno di pagamento non può essere antecedente a quello di efficacia dei contratti medesimi.

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

I versamenti per il pagamento delle quote possono essere eseguiti presso la Banca depositaria, presso le altre banche incaricate del collocamento, presso la SGR oppure presso i promotori finanziari autorizzati a ricevere le domande di sottoscrizione di cui al punto 8.3.



*8.13. Procedure di recupero attivabili in caso di mezzi di pagamento insoluti o di inadempimento dell'investitore.*

La SGR ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni e dal presente Regolamento.

*8.14. Conferma dell'avvenuto investimento.*

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare l'importo lordo versato, l'importo netto investito, l'importo delle commissioni di sottoscrizione e il numero delle quote attribuite al sottoscrittore.

*8.15. Condizioni, vincoli e oneri inerenti alla partecipazione al Fondo.*

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

*8.16. Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.*

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

In tal caso la SGR deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita;
- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati, tramite pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 11.2, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

La Banca depositaria dovrà effettuare il rimborso entro 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR.

La corresponsione del rimborso sarà effettuata secondo le modalità indicate dal richiedente.

Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore, l'obbligazione di rimborso per la SGR si estingue con la conferma dell'avvenuto incasso del titolo da parte del beneficiario.

Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.

## **9. Regime delle spese**

### *9.1. Spese a carico del Fondo.*

I costi a carico del Fondo sono i seguenti:

#### *9.1.1. Compenso annuo di gestione spettante alla SGR.*

Il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è pari al 1,5% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto della gestione del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 mesi precedenti.

Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari al 1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore totale delle attività evidenziato dal rendiconto della gestione del fondo.

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

#### *9.1.2. Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria.*

Il compenso annuo spettante alla Banca depositaria è pari allo 0.07% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto della gestione del fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Detto compenso viene corrisposto con cadenza mensile, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante.

Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori si rinvia a quanto sopra indicato per la determinazione del compenso spettante alla SGR.

#### *9.1.3. Compenso spettante agli esperti indipendenti.*

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e verrà commisurato all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli esperti indipendenti.

Il compenso viene corrisposto successivamente alla consegna delle relazioni peritali.

#### *9.1.4. Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo.*

Gli oneri inerenti alla compravendita delle attività detenute dal Fondo (es.

commissioni per consulenze e intermediazioni, commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali anche in fase di acquisto, etc.).

Le provvigioni, le commissioni, le spese sopraindicate e le altre spese inerenti alle compravendite e alle locazioni saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge o, in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali.

#### *9.1.5. Oneri connessi alla quotazione.*

Tutti gli oneri connessi alla quotazione delle quote in un mercato regolamentato.

#### *9.1.6. Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo.*

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

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

#### *9.1.7. Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo.*

Oneri e spese connessi con investimenti (da effettuarsi nel rispetto delle norme che regolano la gestione del Fondo) relativi ad ampliamenti e/o a nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es. somme versate a conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo).

#### *9.1.8. Premi assicurativi.*

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

#### *9.1.9. Spese di pubblicazione.*

Tutte le spese connesse alle pubblicazioni sui quotidiani del valore della quota del Fondo e del pagamento dei proventi, nonché tutte le altre pubblicazioni previste dalla normativa vigente ed i costi della stampa dei documenti periodici destinati al pubblico, eccetto gli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al collocamento delle quote.

*9.1.10. Spese di revisione.*

Le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge o norme attuative, delle relazioni semestrali.

*9.1.11. Oneri finanziari.*

Gli oneri connessi con i prestiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative.

*9.1.12. Spese legali.*

Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.

*9.1.13. Oneri fiscali.*

Tutti gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi compresa l'Imposta Comunale sugli Immobili, nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale.

*9.1.14. Contributo di vigilanza.*

Il "Contributo di Vigilanza" che la SGR è tenuta a versare annualmente alla CONSOB per il Fondo.

*9.1.15. Modalità di pagamento.*

Il pagamento delle suddette spese è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo, con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

*9.2. Spese a carico della SGR.*

Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti (es. analisi di mercato, consulenze di settore, etc.).

Sono inoltre a carico della Società tutte quelle spese che non siano specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli partecipanti.

*9.3. Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli partecipanti.*

*9.3.1. Commissioni di sottoscrizione.*

L'onere da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al Fondo, viene calcolato, per scaglioni, nelle seguenti misure:

3% fino a 25.000 Euro;

2% per l'ammontare superiore a 25.000 e fino a 100.000 Euro;

1% per l'ammontare superiore a 100.000 e fino a 250.000 Euro;

0,50% per l'ammontare superiore a 250.000 Euro.

L'importo della commissione determinata per ciascun scaglione si somma a quanto dovuto sugli scaglioni precedenti.

### *9.3.2. Diritti fissi.*

I diritti fissi di partecipazione al Fondo ammontano a 10 Euro.

### *9.3.3. Altri rimborsi.*

Sono a carico del sottoscrittore i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per imposte di bollo, quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo.

Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.

Tali importi, limitati alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti, saranno comunicati di volta in volta ai partecipanti.

I soggetti collocatori non possono in nessun caso porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente regolamento.

## **10. Criteri di valutazione del Fondo**

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.

Alla sua determinazione provvede il Consiglio di Amministrazione entro 30 giorni dalla fine del semestre ove occorra approvare la relazione semestrale, entro 60 giorni dalla fine dell'anno solare ove occorra approvare il rendiconto annuale.

Per la valutazione delle singole componenti del Fondo si applicano i criteri stabiliti dall'Organo di Vigilanza ai sensi del Testo Unico D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58.

I partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

## **11. Calcolo e pubblicazione del valore della quota.**

### *11.1. Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota.*

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo comune di investimento è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - computato secondo quanto previsto al punto 10 - suddiviso per il numero delle quote emesse.

### *11.2. Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota.*

Il valore unitario della quota sarà pubblicato due volte l'anno sul quotidiano "Il Sole-24 Ore".

### *11.3. Rinvio delle pubblicazioni del valore della quota.*

La pubblicazione di cui sopra potrà essere rinviata ad un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e informa gli investitori per il tramite del quotidiano di cui al punto 11.2.

## **12. Scritture contabili.**

### *12.1. Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva.*

La contabilità del Fondo è tenuta dalla SGR; essa, in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile, dalla normativa fiscale e da ogni altra normativa ad essa applicabile, redige:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) una relazione semestrale relativa alla gestione del fondo entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio;
- c) il rendiconto della gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.

### *12.2. Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito.*

Il rendiconto della gestione del Fondo, la relazione semestrale ed i relativi allegati sono messi a disposizione del pubblico, entro trenta giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca depositaria e in tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione.

A seguito di specifica richiesta, i partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale.

### *12.3. Revisione contabile e certificazione.*

La contabilità della SGR e del Fondo sono soggette a revisione secondo quanto disposto dall'art.9 del Testo Unico D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

La società di revisione provvede anche alla certificazione del bilancio della SGR e rilascia un giudizio sul rendiconto del Fondo.

I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci della Banca depositaria devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla CONSOB sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

## **13. Modifiche regolamentari.**

### *13.1. Modifiche di aspetti rilevanti.*

Trattandosi di un fondo di investimento di tipo chiuso, le modifiche regolamentari saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie alla tutela dell'interesse dei partecipanti; pertanto le eventuali modifiche regolamentari corrisponderanno a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito di indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della SGR sulla base degli interessi dei partecipanti. Le modifiche al regolamento, approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, vengono sottoposte all'approvazione della Banca d'Italia.

### *13.2. Modifiche rese necessarie da variazioni delle disposizioni di legge.*

Nel caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o da variazioni dei criteri generali determinati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR per l'adeguamento del testo regolamentare.

Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

### *13.3. Pubblicazione delle modifiche regolamentari.*

Le modifiche apportate al regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate con le stesse modalità con le quali la SGR rende noto il valore della quota.

Nel caso di modifiche regolamentari riguardanti la sostituzione della SGR o della Banca depositaria, l'informativa ai partecipanti sarà data, oltre che mediante la pubblicazione di cui al punto 11.2, anche tramite avvisi ripetuti sulla stampa.

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

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

L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della pubblicazione secondo le modalità di cui al paragrafo precedente:

- a) per un periodo pari a 180 giorni, nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della SGR o della Banca depositaria. Nell'interesse dei partecipanti, la SGR si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;
- b) fino al termine stabilito dalla SGR, tenuto conto dell'interesse dei partecipanti, negli altri casi.

## **14. Liquidazione del Fondo.**

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- per iniziativa della società di gestione;
- per scadenza del termine di durata.

### *14.1. Liquidazione del Fondo per iniziativa della SGR.*

La SGR può decidere la liquidazione anticipata del Fondo, nell'interesse dei partecipanti, quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo, con rilevante pregiudizio per gli investitori.

Fermo quanto disposto dall'art.5.5, il Fondo viene altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della SGR.

A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo, cessa ogni ulteriore attività di investimento.

La SGR comunica alla Banca d'Italia, almeno 30 giorni prima della data fissata per la deliberazione, la decisione di voler procedere alla liquidazione, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa.

### *14.2. Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata.*

Alla scadenza del periodo di durata del Fondo cessa ogni ulteriore attività di investimento ed ha luogo la ripartizione tra i partecipanti e la SGR dei proventi e del risultato netto della gestione.

#### *14.2.1. Periodo di grazia.*

La SGR, come previsto al punto 2, ha la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia un ulteriore periodo, non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo. A tal fine la SGR invia alla Banca d'Italia, almeno sei mesi prima della scadenza del termine di durata, la relativa richiesta unitamente ad un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori, nel quale vengono illustrati nel dettaglio i tempi e le modalità con cui vengono poste in essere le rimanenti operazioni di realizzo.

### *14.3. Procedura di liquidazione.*

L'avviso di liquidazione, con l'indicazione della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento e verrà sospesa l'attività di emissione e rimborso delle quote, viene pubblicato sul quotidiano "Il Sole - 24 Ore" per tre volte a distanza di una settimana una dall'altra.

A partire dal giorno successivo all'ultima pubblicazione, la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

Terminate le operazioni di liquidazione la SGR redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, con



l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota, determinato in base al rapporto tra attività liquide e numero delle quote in cui risulta suddiviso il patrimonio del fondo, detratto l'importo da attribuire alla SGR (calcolato secondo le modalità indicate al punto 14.7).

La società di revisione esprime un giudizio sul rendiconto finale di liquidazione.

Il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione, con l'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, vengono messi a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e della Banca depositaria e presso tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese.

La Banca depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote nella misura prevista dal piano di riparto.

Le somme non rimosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di denaro derivante dalla liquidazione del Fondo e con sottorubriche intestate agli aventi diritto.

#### *14.4. Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale.*

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale coloro che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo oppure al termine del periodo di grazia concesso dalla Banca d'Italia per lo smobilizzo degli investimenti.

#### *14.5. Termine per il rimborso delle quote.*

I proventi derivanti dalla liquidazione vengono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La liquidazione sarà comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo.

#### *14.6. Possibilità di rimborso parziale.*

La SGR ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione.

#### *14.7. Risultato netto della gestione del Fondo e modalità di ripartizione.*

Il risultato netto della gestione del Fondo è espresso dal confronto fra l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato e l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del Fondo, entrambi capitalizzati ad un tasso annuo composto pari al 5,50 %.

Il risultato netto della gestione del Fondo viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 20% del risultato di gestione eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato;
- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato,

detrato il compenso assegnato alla SGR.

*14.8. Indicatore di riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo.*

L'indicatore di riferimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è un tasso annuo composto pari al 5,50 %.

*14.9. Pubblicità.*

Sul quotidiano indicato al punto 14.3. viene dato avviso, oltre che dell'avvio della procedura di liquidazione, anche di quanto segue:

- dell'eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

*14.10. Comunicazioni all'organo di Vigilanza.*

Deve essere data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR, nel caso di richiesta di un periodo di grazia;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Inoltre la SGR invia alla Banca d'Italia, entro 10 giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione, della relazione degli amministratori e della relazione della società di revisione.

*14.11. Chiusura della procedura di liquidazione.*

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

*14.12. Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale.*

I proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al punto 14.5.

**15. Esperti indipendenti.**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede alla nomina degli esperti indipendenti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c del Testo Unico.

Gli esperti possono essere sia persone fisiche che persone giuridiche, in possesso dei requisiti stabiliti dal decreto del Ministro del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999.

La verifica della sussistenza dei suddetti requisiti è di competenza del Consiglio di Amministrazione della SGR.

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è determinato secondo quanto indicato al punto 9.1.3..

Per la determinazione del valore corrente degli immobili gli esperti si atterrano a quanto stabilito al punto 10.

#### **16. Foro competente**

Fatta eccezione per il caso in cui il partecipante sia un consumatore (ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile), per la soluzione delle controversie fra i partecipanti al Fondo e la SGR e/o la Banca depositaria è competente il Foro di Milano.