

**REGOLAMENTO DEL FONDO  
“BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE”  
fondo di investimento alternativo immobiliare**

**TESTO APPROVATO, INIZIALMENTE, DALLA BANCA D’ITALIA CON PROVVEDIMENTO N. 46371 DEL  
14 OTTOBRE 1999 E MODIFICATO, DA ULTIMO, CON DELIBERAZIONE CONSILIARE DEL 23  
NOVEMBRE 2016**

## Indice

<b>Indice .....</b>	<b>2</b>
<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>6</b>
3.1. Scopo del Fondo.....	6
3.2. Strategie immobiliari del Fondo.....	6
3.3. Rischi dell'investimento.....	6
3.4. Liquidabilità dell'investimento prima della scadenza della durata del Fondo.....	6
<b>4. Caratteristiche del Fondo. ....</b>	<b>7</b>
4.1 Oggetto dell'investimento. ....	7
4.1.1. Caratteristiche e destinazione degli immobili nei quali investe il Fondo. ....	7
4.1.2. Liquidità del Fondo. ....	7
4.1.3. 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. Investimenti in società immobiliari.....	8
4.4.3. Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate. ....	8
4.4.4. Rappresentazione delle caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo. ....	9
4.5. Proventi della gestione. ....	9
4.5.1. Definizione dei proventi.....	9
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. ....	10
4.5.6. Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto. ....	10
4.5.7. Prescrizione dei proventi della gestione.....	10
4.6. Ammontare e altre caratteristiche del Fondo. ....	10
<b>5. Società gestore. ....</b>	<b>10</b>
5.1. Denominazione, sede, funzioni. ....	10
5.2. Organo responsabile dell'attività gestoria.....	11
5.3. Comitati tecnici consultivi. ....	11
5.4. Deleghe a soggetti esterni. ....	11
5.5. Sostituzione della società di gestione del risparmio.....	12
5.6. Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR.....	12
<b>6. Depositario .....</b>	<b>12</b>
6.1. Individuazione e funzioni.....	12
6.2. Rapporti con il Depositario. ....	12
6.3. Responsabilità. ....	13
6.4. Procedura di sostituzione nell'incarico.....	13
6.5. Facoltà del Depositario.....	13

<b>7. Certificati di partecipazione.....</b>	<b>14</b>
7.1. Quote di partecipazione al Fondo.....	14
7.2. Certificato cumulativo.....	14
7.3. Modello dei certificati di partecipazione al Fondo.....	14
7.4. Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione.....	15
7.5. Spese inerenti al raggruppamento, al frazionamento e alla conversione dei certificati.	15
7.6. Richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato. .	15
7.7. Comunicazioni all'organo di Vigilanza. ....	15
<b>8. Partecipazione al Fondo.....</b>	<b>15</b>
8.1. Partecipazione al Fondo. ....	15
8.2. Valore nominale delle quote .....	16
8.3. Limite alla sottoscrizione e/o all'acquisto di quote di partecipazione. ....	16
8.4. Procedura e termini di sottoscrizione delle quote. ....	16
8.5. Ammontare minimo di ogni sottoscrizione. ....	16
8.6. Efficacia dei contratti conclusi fuori sede. ....	16
8.7. Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta. ....	16
8.8. Ridimensionamento del Fondo.....	17
8.9. Mancato ridimensionamento del Fondo e liberazione dei sottoscrittori dagli impegni.	17
8.10. Durata del periodo di richiamo degli impegni. ....	18
8.11. Modalità di sottoscrizione. ....	18
8.12. Mezzi di pagamento. ....	18
8.13. Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti. ....	19
8.14. Procedure di recupero attivabili in caso di mezzi di pagamento insoluti o di inadempimento dell'investitore. ....	19
8.15. Conferma dell'avvenuto investimento. ....	19
8.16. Condizioni, vincoli e oneri inerenti alla partecipazione al Fondo.....	19
8.17. Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti. ....	19
<b>9. Regime delle spese .....</b>	<b>20</b>
9.1. Spese a carico del Fondo. ....	20
9.1.1. Compenso annuo di gestione spettante alla SGR. ....	20
9.1.2. Compenso annuo spettante al Depositario. ....	20
9.1.3. Compenso spettante agli esperti indipendenti. ....	21
9.1.4. Oneri inerenti all'acquisizione e alla dismissione delle attività del Fondo. ....	21
9.1.5. Oneri connessi alla quotazione dei certificati. ....	21
9.1.6. Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo. ....	21
9.1.7. Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo. ....	22
9.1.8. Premi assicurativi. ....	22
9.1.9. Spese di pubblicazione. ....	22
9.1.10. Spese di revisione. ....	22
9.1.11. Oneri finanziari. ....	22
9.1.12. Spese legali. ....	22
9.1.13. Oneri fiscali. ....	22
9.1.14. Contributo di vigilanza. ....	23
9.1.15. Modalità di pagamento. ....	23
9.2. Spese a carico della SGR. ....	23
9.3. Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli partecipanti. ....	23

9.3.1. Commissioni di sottoscrizione. ....	23
9.3.2. Diritti fissi. ....	23
9.3.3. Altri rimborsi. ....	23
<b>10. Criteri di valutazione del Fondo .....</b>	<b>24</b>
<b>11. Calcolo e pubblicazione del valore della quota.....</b>	<b>24</b>
11.1.Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota. ....	24
11.2.Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota.....	24
11.3.Rinvio delle pubblicazioni del valore della quota. ....	24
<b>12. Scritture contabili.....</b>	<b>24</b>
12.1.Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva. ....	24
12.2.Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito.....	25
12.3.Revisione contabile e certificazione.....	25
<b>13. Modifiche regolamentari. ....</b>	<b>25</b>
13.1.Modifiche di aspetti rilevanti. ....	25
13.2.Modifiche rese necessarie da variazioni delle disposizioni di legge.....	26
13.3.Modifica del Regolamento tramite approvazione della maggioranza dei partecipanti.....	26
13.4.Pubblicazione delle modifiche regolamentari. ....	26
13.5.Termini di efficacia delle modifiche regolamentari. ....	26
<b>14. Liquidazione del Fondo. ....</b>	<b>27</b>
14.1.Liquidazione del Fondo per iniziativa della SGR. ....	27
14.2.Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata. ....	27
14.2.1. Periodo di grazia.....	27
14.3.Procedura di liquidazione.....	27
14.4.Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale. ....	28
14.5.Termini per il rimborso delle quote. ....	28
14.6.Possibilità di rimborso parziale. ....	28
14.7.Risultato netto della gestione del Fondo e modalità di ripartizione. ....	29
14.8.Indicatore di riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo. ....	29
14.9.Pubblicità.....	29
14.10.Comunicazioni all'organo di Vigilanza.....	29
14.11.Chiusura della procedura di liquidazione.....	30
14.12.Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale. ....	30
<b>15. Esperti indipendenti.....</b>	<b>30</b>
<b>16. Foro Competente .....</b>	<b>30</b>

## **1. Denominazione del Fondo.**

La BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A., costituita allo scopo di prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso di propria o altrui istituzione (di seguito indicata anche come SGR), iscritta al n. 25 dell'Albo delle società di gestione del risparmio, Sezione gestori di fondi di investimento alternativi, 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 "BNL Portfolio Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito indicato anche come "Fondo"), con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 30 luglio 1999, 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 8.10). È facoltà della SGR, nell'interesse dei sottoscrittori, di prorogare la durata del Fondo, alla sua scadenza, di ulteriori 3 anni.

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

La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "periodo di grazia"). Dalla delibera deve risultare che:

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

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

### **3. Scopo del Fondo.**

#### *3.1. Scopo del Fondo.*

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o partecipazioni di controllo in società immobiliari e la gestione professionale dello stesso, al fine di incrementare nel tempo il valore del patrimonio del Fondo e di ripartire il risultato netto della gestione.

#### *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 di buon livello qualitativo e suscettibili di valorizzazione commerciale;
- ottenimento di rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo;
- una politica mirata di alienazioni ed acquisti di cespiti immobiliari tenendo conto degli andamenti ciclici del mercato e delle opportunità che potranno essere colte.

#### *3.3. Rischi dell'investimento.*

L'investimento si presenta a basso rischio se rapportato alle caratteristiche intrinseche del prodotto immobiliare sottostante. Per i cespiti immobiliari si possono, tuttavia, 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).

In questo contesto l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte, sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (ad esempio adottando opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari.

#### *3.4. 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 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 sui beni immobili con varia destinazione, prevalentemente non residenziali.

Qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione, o in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, in entrambi i casi tramite 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 bancarie o assicurative 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. Liquidità del Fondo.*

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria.

###### *4.1.3. 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 valori mobiliari di largo mercato (quotati ovvero emessi da Stati aderenti all'O.C.S.E.);
- nella fase di acquisto "a pronti", saranno tenuti presenti i limiti posti all'attività ordinaria dei Fondi, con riferimento alla categoria di valori mobiliari sottostanti all'operazione;

- i titoli acquisiti a pronti e da consegnare a termine non saranno utilizzati per altre operazioni.

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

Le quote del Fondo sono oggetto di offerta al pubblico dei risparmiatori e possono anche essere sottoscritte da soggetti che rientrano fra gli investitori professionali.

#### *4.3. Forma del fondo*

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 8.17.

#### *4.4. Politiche di investimento.*

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

Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, preferibilmente in aree metropolitane di regioni caratterizzate da una stabile base produttiva e con reddito medio pro-capite superiore alla media nazionale.

La SGR, nel caso in cui effettui investimenti immobiliari in valuta diversa dall'Euro, attiverà adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio, qualora il rating collegato alla richiesta di fondi sui mercati internazionali del Paese nella cui valuta è espresso l'investimento sia al di sotto dell'area A in base alle classifiche di almeno una delle Agenzie internazionali Moody's e Standard and Poor's.

##### *4.4.2. 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 alla relazione annuale del fondo verranno illustrate le caratteristiche dei suddetti investimenti.

##### *4.4.3. Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate.*

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



Nella gestione del Fondo, la SGR potrà, altresì:

- a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
- b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
- c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
- d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

#### *4.4.4. Rappresentazione delle caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo.*

Le caratteristiche fisiche e reddituali degli immobili in cui è stato investito il patrimonio del Fondo vengono rappresentate su apposite schede informative, che vengono rese accessibili ai partecipanti, presso la sede della SGR, durante la settimana successiva all'avvenuta pubblicazione, sul quotidiano di cui al punto 11.2, del prospetto del patrimonio del fondo.

#### *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 nella relazione annuale 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 nella relazione annuale 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.

##### *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 della relazione annuale 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 della relazione annuale del Fondo di cui al punto 12.2 relativa all'anno precedente, mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale sui quali 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 305 milioni di Euro.

I certificati di partecipazione al Fondo sono destinati alla negoziazione in un mercato regolamentato (vedi punto 7.6).

## **5. Società gestore.**

*5.1. Denominazione, sede, funzioni.*

Società gestore del Fondo è la “BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A.” - in forma abbreviata “BNP Paribas REIM SGR p.A.” - con sede legale e direzione generale in Piazza Lina Bo Bardi n. 3, 20124 - Milano, iscritta al n. 25 dell'albo delle società di gestione del risparmio, sezione gestori di fondi di investimento alternativi, tenuto dalla Banca d'Italia a norma dell'art.35 del Testo Unico. L'indirizzo Internet della SGR è [www.reim.bnpparibas.it](http://www.reim.bnpparibas.it).

### *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 (es. gestione dei rapporti con i conduttori) e la gestione della parte del portafoglio rappresentata dai valori mobiliari di cui al precedente punto 4.1.2.

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 del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
- prevede le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte del Depositario.

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

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio ricevuto dalla SGR.

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti immobiliari-finanziari (Advisors) 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, nonché negli altri casi previsti dalla normativa vigente.

I partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati 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 sulla SGR, così come definito dall'art. 2359 del Codice Civile e dall'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. Depositario**

### *6.1.Individuazione e funzioni.*

L'incarico di Depositario del Fondo è conferito a BNP Paribas Securities Services, con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale a Milano, Piazza Lina Bo Bardi n. 3, iscritta al numero 5483 dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia. Le funzioni di Depositario sono espletate dalla succursale di Milano.

Il sito Internet del Depositario è [www.securities.bnpparibas.com](http://www.securities.bnpparibas.com).

### *6.2. Rapporti con il Depositario.*

I rapporti fra la SGR e il Depositario sono regolati da apposita convenzione, che specifica:

- i compiti svolti dal Depositario, 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 del Depositario per evitare soluzioni di continuità nell'espletamento della funzione prevista al punto 6.4.

Il ruolo e i compiti del Depositario sono quelli stabiliti dalla normativa vigente.

La SGR è collegata al Depositario 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 il Depositario e la SGR.

Dette procedure permettono al Depositario, 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.*

Il Depositario 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, il Depositario 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, al Depositario.

Il Depositario 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 soggetto in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Depositario in sostituzione del precedente;
- la conseguente modifica del regolamento sia approvata dalla SGR;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso il nuovo Depositario.

### *6.5. Facoltà del Depositario.*

Il Depositario, sotto la propria responsabilità, ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari. Previo assenso della SGR e ferma la propria responsabilità, il Depositario può altresì subdepositare gli strumenti finanziari presso enti creditizi nazionali, esteri, società di intermediazione mobiliare autorizzate alla custodia e amministrazione di strumenti finanziari, organismi esteri abilitati, in base alla disciplina del Paese di insediamento, all'attività di deposito centralizzato di strumenti finanziari ovvero a quella di custodia di strumenti finanziari.

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

## **7. Certificati di partecipazione**

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

Le quote di partecipazione al Fondo, tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono rappresentate da certificati nominativi o al portatore a scelta dell'investitore. L'investitore può ottenere in qualsiasi momento la trasformazione dei certificati (da nominativo al portatore o viceversa) ovvero il loro frazionamento o raggruppamento.

L'emissione dei certificati, ovvero il loro successivo frazionamento, avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al fondo non può essere inferiore all'ammontare minimo di sottoscrizione.

### *7.2. Certificato cumulativo.*

In alternativa all'emissione di certificati singoli può essere previsto il ricorso al certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote. Il certificato cumulativo va tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singoli partecipanti, eventualmente raggruppate per soggetti collocatori.

L'immissione di quote nel certificato cumulativo garantisce in ogni caso la possibilità per:

- a) il partecipante di richiedere in ogni momento l'emissione del certificato singolo;
- b) il Depositario di procedere - senza oneri per il partecipante e per il Fondo - al frazionamento del cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli investitori.

Al fine di mantenere, da parte del soggetto collocatore nei confronti del Depositario, una sfera di riservatezza in ordine ai rapporti intrattenuti con il sottoscrittore delle quote del Fondo, sarà possibile che le quote presenti nel certificato cumulativo siano contrassegnate soltanto con un codice identificativo elettronico.

Tale procedura permetterà altresì al Depositario di disporre comunque dei dati conoscitivi necessari per la propria attività di emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle quote di pertinenza del singolo partecipante; resta ferma la possibilità del Depositario di accedere alla denominazione del partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento del rimborso della quota.

### *7.3. Modello dei certificati di partecipazione al Fondo.*

I certificati rappresentativi delle quote del Fondo emessi dalla SGR sono conformi al modello previsto dalle istruzioni di Vigilanza emanate da Banca d'Italia.

La firma della SGR è apposta da un amministratore e può essere riprodotta meccanicamente; in tal caso l'originale viene depositato nel Registro delle Imprese

presso il quale la società è iscritta.

#### *7.4. Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione.*

Il Depositario, su istruzioni della SGR, avvalora i certificati il giorno di regolamento dei corrispettivi. I certificati sono messi a disposizione degli aventi diritto presso le Filiali della Banca Nazionale del Lavoro entro il giorno successivo a quello di regolamento dei corrispettivi. La consegna dei certificati può essere prorogata al fine di verificare il buon esito dei titoli di pagamento, ma comunque non oltre 30 giorni dalla data del regolamento stesso.

#### *7.5. Spese inerenti al raggruppamento, al frazionamento e alla conversione dei certificati.*

Fermo restando che le spese per la prima emissione dei certificati di partecipazione sono inglobate negli oneri indicati al punto 9.3.1, il sottoscrittore è tenuto a corrispondere alla SGR le spese relative al frazionamento, al raggruppamento o alla conversione (da nominativi al portatore o viceversa) dei propri certificati, che egli eventualmente richieda in epoca successiva alla sottoscrizione delle quote, come previsto al punto 9.3.3.

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

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

Qualora le quote vengano ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la SGR provvederà, tramite il Depositario, ad immetterle in un sistema di gestione accentrata di strumenti finanziari, in regime di dematerializzazione, come previsto dagli articoli 79-*quater* e ss. del Testo Unico e delle relative disposizioni di attuazione.

#### *7.7. 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 del Fondo ovvero tramite l'acquisto, a qualsiasi titolo, del certificato rappresentativo 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 pari a 2.500 Euro.

#### *8.3. Limite alla sottoscrizione e/o all'acquisto di quote di partecipazione.*

Ciascun soggetto, che non rivesta la qualifica di investitore professionale, non può sottoscrivere e/o acquistare, a qualsiasi titolo, quote di partecipazione in misura superiore al 10% dell'ammontare del Fondo.

#### *8.4. 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 del Depositario, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate del collocamento oppure tramite i promotori finanziari, cui sia stato conferito specifico incarico dalla SGR.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è di quattro mesi a decorrere dalla pubblicazione del prospetto informativo autorizzato dalla CONSOB ai sensi dell'art. 94 comma 3 del Testo Unico, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sui quotidiani 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 sui quotidiani di cui al punto 11.2. una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

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

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

#### *8.6. 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.

#### *8.7. 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 8.4, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.15.

#### *8.8. Ridimensionamento del Fondo.*

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% di 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 8.4, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al punto 8.15.

#### *8.9. 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 al 60% di quello previsto al punto 4.6, oppure qualora la SGR non deliberi 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. nel termine di 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti e le fidejussioni sostitutive di cui ai punti 8.11 e 8.12 sono conseguentemente considerati decaduti. Le somme già versate, con i relativi interessi al saggio legale, vengono restituite agli aventi diritto entro il termine sopraindicato.

#### *8.10. 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 8.7.

La durata di tale periodo è di 15 giorni, entro i quali deve aver luogo il versamento relativo alle quote assegnate.

#### *8.11. 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 8.10 per il richiamo degli impegni, accompagnato da ordine alla propria banca di vincolare l'importo del bonifico per la durata prevista oppure di rilasciare, in favore della SGR, una fideiussione sostitutiva. Qualora il sottoscrittore, unitamente al modulo di sottoscrizione, versi assegno circolare o bancario ci si regolerà come indicato al punto 8.12.

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.

#### *8.12. Mezzi di pagamento.*

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

- mediante bonifico bancario a favore della SGR, rubrica Fondo, presso il Depositario con vincolo dell'importo corrispondente come indicato al punto 8.11;
- a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della SGR, rubrica Fondo; gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente del Depositario oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno del versamento dei medesimi presso il Depositario.

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 il Depositario 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 al Depositario.

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.

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

I versamenti per il pagamento delle quote possono essere eseguiti presso il Depositario, 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 8.4.

#### *8.14. 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.

#### *8.15. 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, il numero delle quote attribuite al sottoscrittore, nonché la data di ricevimento, da parte della SGR, della notizia certa della sottoscrizione.

#### *8.16. 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.

#### *8.17. 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, dopo il decorso dei termini previsti dalla normativa vigente.

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 sui quotidiani a diffusione nazionale indicati 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.

Il Depositario dovrà effettuare il rimborso entro 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR.

La corresponsione del rimborso sarà effettuata in denaro o con vaglia postale oppure 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 ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, con l'indicazione dei numeri di serie dei certificati.

## **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 all'1,55% (unovirgolacinquantacinqueper cento) del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno, 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 periodo di operatività iniziale del Fondo, il compenso è pari all'1,8% (unovirgolaottoper cento) su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore totale delle attività evidenziato dalla relazione semestrale di fine anno.

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 al Depositario.*

Il compenso annuo spettante al Depositario è pari allo 0,07% (zerovirgolazerosepteper cento) del valore totale delle attività del Fondo, quale

risulta dalla relazione semestrale di fine anno, 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 come segue:

- un acconto al momento del conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR;
- il saldo entro un mese dalla 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. provvigioni per intermediazione, conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, 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 dei certificati.*

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

#### *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 a 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 delle relazioni annuali del Fondo, del rendiconto 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, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per l'emissione dei certificati, viene calcolato, per scaglioni, nelle seguenti misure:

- 3% (con un minimo di 100 Euro) fino a 25.000 Euro;
- 2% da 25.000 a 100.000 Euro;
- 1% da 100.000 a 250.000 Euro;
- 0,5% oltre 250.000 Euro.

##### *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 il raggruppamento, il frazionamento e la conversione dei certificati di partecipazione, richiesti in epoca successiva alla sottoscrizione delle quote, le 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 trenta giorni dalla fine di ogni semestre.

Per la valutazione delle singole componenti del Fondo si applicano i criteri stabiliti dall'Organo di Vigilanza ai sensi del Testo Unico. 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 sui quotidiani "Il Sole-24 Ore" e "Corriere della Sera".

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

Le pubblicazioni di cui sopra possono essere rinviate 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 dei quotidiani 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) entro trenta giorni dalla fine di ogni semestre la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote e la relazione illustrativa;
  - c) entro sessanta giorni dalla fine di ogni anno solare, la relazione annuale del Fondo, integrata dalla relazione degli amministratori;
  - d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote e del valore complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle quote.

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

La relazione annuale del Fondo, la relazione semestrale, i relativi allegati, nonché il prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote e del valore complessivo del Fondo sono depositati ed esposti, entro trenta giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede del Depositario e in tutte le sedi di quest'ultimo situate nei capoluoghi di regione.

A seguito di specifica richiesta, i partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia dell'ultima relazione annuale, dell'ultima relazione semestrale e dell'ultimo prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote e del valore complessivo del Fondo.

Sono inoltre diffuse in conformità ai principi stabiliti dalla Consob in materia di pubblicità per operazioni di offerta al pubblico, le relazioni di stima, redatte ai sensi della vigente normativa, nonché, anche per estratto, gli atti di acquisto o cessione di beni, con indicazione dei soggetti acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza.

### *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.

La società di revisione legale provvede anche alla certificazione del bilancio della SGR e rilascia un giudizio sulla relazione annuale del Fondo.

I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci del Depositario 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. Modifica del Regolamento tramite approvazione della maggioranza dei partecipanti.*

Le modifiche al regolamento relative alle caratteristiche e allo scopo del Fondo possono essere attuate previa convocazione dei partecipanti in apposita assemblea. L'assemblea dei partecipanti al Fondo è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, quando necessario, tramite pubblicazione sui quotidiani di cui al punto 11.2 e delibera con il voto favorevole di tanti partecipanti che rappresentino almeno il 60% del valore totale delle quote in circolazione.

Possono prendere parte all'assemblea i partecipanti che abbiano depositato le quote presso il Depositario e le altre banche che hanno effettuato il collocamento, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea.

La SGR, per le quote da essa possedute, non può partecipare alle deliberazioni.

Le modifiche regolamentari approvate dai partecipanti secondo la procedura sopra descritta sono sottoposte all'approvazione della Banca d'Italia.

### *13.4. 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 del Depositario, 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.

### *13.5. 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 del Depositario. 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) per un periodo pari a 30 giorni nel caso di modifiche effettuate secondo la procedura prevista al punto 13.3;
- c) 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 deliberare 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..

### *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 sui quotidiani "Il Sole - 24 Ore", "La Repubblica" e "Corriere della Sera", 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 legale 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 depositati e affissi nella sede della SGR, nella sede del Depositario e in tutte le filiali di quest'ultimo situate nei capoluoghi di regione. Ogni partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese.

Il Depositario provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote nella misura prevista dal piano di riparto, nonché al ritiro e annullamento o stampigliatura dei certificati.

Le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo e con sottorubriche intestate agli aventi diritto, ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, indicanti l'elenco dei numeri di serie dei certificati.

#### *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 deliberato dalla SGR 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 tasso di inflazione, rilevato dall'ISTAT in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati e operai, aumentato del 3%.

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, detratto 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 tasso di inflazione, rilevato dall'ISTAT in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati e operai, aumentato del 3%.

#### *14.9. Pubblicità.*

Sui quotidiani indicati al punto 14.3. viene dato avviso, oltre che dell'avvio della procedura di liquidazione, anche di quanto segue:

- dell'eventuale deliberazione del periodo di grazia da parte della SGR;
- 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;
- nonché alla Consob, del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR, nel caso di deliberazione 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 legale.

#### *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 dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

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. 3, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206), per la soluzione delle controversie fra i partecipanti al Fondo e la SGR e/o il Depositario è competente il Foro di Milano.