

### Sezione III – Le passività

#### III.H. Finanziamenti ricevuti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
49.662.459	49.145.892

L'importo si riferisce per Euro 48.481.180 (voce H1) a finanziamenti ipotecari in essere con: Release S.p.A; Banca Nazionale del Lavoro; Hypotirol Bank; Banca Friuladria; Banca di Credito Cooperativo Piove di Sacco; Banca di Credito Cooperativo Sant'Elena; Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara; Banca di Credito Cooperativo Credito Trevigiano; Banca Antonveneta.

Gli altri finanziamenti, (voce H3), per Euro 1.181.279, si riferiscono al finanziamento non ipotecario ed al saldo negativo del conto corrente accesi presso Banca Antonveneta.

Il dettaglio delle ipoteche concesse sugli immobili a garanzia dei finanziamenti ipotecari è riportato nella sezione V Altri dati patrimoniali.

#### III.M. Altre passività

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
12.310.418	10.568.874

La voce si compone delle seguenti sotto-voci:

Descrizione	Importo
M1. Provvigioni e oneri maturati e non liquidati	1.494.244
M2. Debiti di imposta	812.993
M3. Ratei e risconti passivi	5.038.980
M4. Altre passività	4.636.565
M5. Depositi cauzionali	327.636
<b>Totale</b>	<b>12.310.418</b>

#### M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
1.494.244	1.462.747

L'importo è interamente composto da debiti verso SGR per commissioni di gestione.

#### M2. Debiti di imposta

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
812.993	528.999

L'importo si riferisce quasi interamente a debiti verso l'Erario per IVA (Euro 811.886).

#### M3. Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
5.038.980	3.544.388

L'importo è dettagliato come illustrato in tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Ratei passivi - interessi su finanziamenti	4.067.110
Ratei passivi - Imposta Comunale Immobili	948.123
Risconti passivi - Affitti	23.747
<b>Totale</b>	<b>5.038.980</b>

#### **M4. Altre**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
4.636.565	4.754.980

Si rappresenta di seguito la composizione della voce:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Debiti verso fornitori	728.293
Fatture da ricevere	1.071.314
Debiti per caparre e anticipi futuri acquirenti immobili	324.068
Debiti verso	600.010
Debiti verso	500.000
Debiti verso	300.045
Debiti verso	450.002
Altri debiti	329.669
Debiti verso Comune di Boara Pisani	35.415
Debiti verso Equitalia	269.176
Debiti verso Fondo Gropius per IVA	-
Debiti verso Fimtrapica per anticipi	15.039
Debiti vs Banche - Competenze	13.534
<b>Totale</b>	<b>4.636.565</b>

Tra i debiti verso fornitori gli importi più significativi sono relativi a:

- SNC euro 147.497
- SNC euro 115.992

Tra le fatture da ricevere l'importo più significativo è relativo a:

- PER SERVIZIO PROPERTY euro 353.333

#### **M5. Depositi cauzionali**

<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
327.636	277.760

La voce si riferisce a depositi cauzionali ricevuti dagli affittuari.

#### Sezione IV – Il valore complessivo netto

Il valore complessivo netto del Fondo alla data del 31/12/2016 è pari ad Euro 17.964.329 che corrisponde ad un valore pro-quota di Euro 181.457,869.

La formazione di tale valore si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

#### **PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ (19/11/2009) FINO AL 31/12/2016**

	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	42.110.740	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	42.110.740	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-12.527.864	-29,75%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo gestione immobili	7.765.285	18,44%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti		
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari		
E. Risultato complessivo gestione altri beni		
F. Risultato complessivo gestione cambi		
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	-10.976.238	-26,07%
I. Oneri di gestione complessivi	-7.005.055	-16,63%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-1.402.539	-3,33%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-24.146.411	-57,34%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2016	17.964.329	42,66%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-0,46%	

Le quote alla data di riferimento della presente Relazione sono sottoscritte interamente da 21 investitori residenti.

## Sezione V – Altri dati patrimoniali

- 1) Non sussistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine.
- 2) Non sono iscritte nella Relazione del Fondo attività o passività nei confronti della P&G SGR e dei fondi da essa gestiti, ad eccezione del debito per commissioni maturate e non ancora liquidate alla data della Relazione pari ad Euro 1.494.24.
- 3) Il Fondo non detiene attività o passività denominate in valute diverse dall'Euro o beni immobili situati in paesi diversi dall'U.E.M..
- 4) Non vi sono plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.86/1994.
- 5) Non risultano presenti garanzie ricevute al di fuori dei depositi cauzionali ricevuti dagli affittuari degli immobili, rappresentati alla voce M5. del passivo della situazione patrimoniale.
- 6) Ipotecche che gravano sugli immobili:

<b>Immobile</b>	<b>Importo</b>	<b>Grado</b>	<b>Banca</b>
Piazza Regia	21.339.076	Primo	Banca Italease
Piazza Regia	1.680.000	Secondo	Banca Italease
Piazza Regia	3.000.000	Terzo	Banca Italease
Gli Aceri Lotto 1A- 1B	6.200.000	Primo	Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco
Gli Aceri Lotto 2 – 3	6.500.000	Primo	Hypo Tirol Bank AG
Gli Aceri Lotto 4A- 4B	5.600.000	Primo	Banca di Credito Cooperativo di Sant'Elena
Gli Aceri Lotto 5 A,B,C	9.752.000	Primo	Banca Nazionale del Lavoro
Piazza Regia / Gli Aceri lotti da 1 a 5	6.400.000	Quarto / Secondo	Banca Antonveneta
Bellavista	4.050.000	Primo	Banca Popolare Friuladria
Lotto 5 Villanova di Castenaso	6.000.000	Primo	Cassa di Risparmio di Ferrara
Vigonovo AA	5.600.000	Primo	Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco
Vigonovo AA - AB / Gli Aceri Lotti da 1 a 5	1.400.000	Terzo / Secondo	Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco
Vigonovo AA - AB / Gli Aceri Lotti da 1 a 5	1.000.000	Quarto / terzo	Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco
Vigonovo AA – AB	3.400.000	Primo	Banca Antonveneta
Boara Pisani	1.700.000	Primo	Unicredit Banca
Boara Pisani	15.200.000	Primo	Credito Trevigiano
Boara Pisani	1.140.000	Secondo	Credito Trevigiano
Boara Pisani	2.400.000	Primo e Secondo	Banca Antonveneta
Boara Pisani	1.396.500	Secondo	Credito Trevigiano
Boara Pisani	1.000.000	Secondo	Banca Antonveneta
Boara Pisani	2.600.000	Primo	Banca Antonveneta
<b>Totale</b>	<b>107.357.576</b>		

## PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

### Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Risultano unicamente partecipazioni in società non quotate, entrambe dichiarate fallite nel 2012. Non risultano pertanto operazioni su tali partecipazioni.

### Sezione II – Beni immobili

Di seguito viene rappresentato il risultato economico del periodo per i beni immobili che è negativo per Euro 2.607.768.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>					
1.1 Canoni di locazione non finanziaria	771.874	289.923		24.000	
1.2 Canoni di locazione finanziaria					
1.3 Altri proventi	8.841				
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>					
2.1 Beni immobili					
2.2 Diritti reali immobiliari					
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>					
3.1 Beni immobili	-2.784.950				
3.2 Diritti reali immobiliari					
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (inclusa IMU)</b>	-917.456				
<b>5. AMMORTAMENTI</b>					
<b>Totale risultato</b>	<b>-2.921.691</b>	<b>289.923</b>		<b>24.000</b>	

Si fornisce la composizione delle voci B4.ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI e B6. IMU

Descrizione	Importo
Imposta comunale sugli immobili	260.299
Spese condominiali	182.908
IVA indetraibile	324.510
Altri oneri di gestione	79.872
Imposta di Registro	36.217
Assicurazioni	15.618
TASI	16.861
Provvigioni agenti	947
Marketing e pubblicità	224
<b>Totale</b>	<b>917.456</b>

### Sezione III – Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

### Sezione IV – Depositi bancari

Il Fondo non ha investito in depositi bancari.

### Sezione V – Altri beni

Il Fondo non ha investito in altri beni.

## Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Il Fondo non ha effettuato operazioni di gestione cambi.

La voce H. Oneri finanziari è dettagliata come esposto in tabella:

Voce	Descrizione	Importo
<b>H1.</b>	<b>Interessi passivi su finanziamenti ricevuti</b>	<b>1.850.038</b>
H1.1	Interessi passivi su finanziamenti ipotecari	1.849.971
H1.2	Interessi passivi su altri finanziamenti	67
<b>H.2</b>	<b>Altri oneri finanziari</b>	<b>418</b>
<b>Totale</b>		<b>1.850.456</b>

## Sezione VII – Oneri di gestione

### VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione								
- provvigioni di base	240	1,17%	0,30%		0	0,00%	0,00%	
2) TER degli OICR in cui il Fondo investe	0	0,00%			0	0,00%		
3) Compenso del depositario	15	0,07%	0,02%		0	0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del Fondo	17	0,08%			0	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	16	0,08%	0,02%		0	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	917	4,47%	1,15%		0	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	88	0,43%			0	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	0	0,00%			0	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella di dettaglio)	152	0,74%				0,00%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>1.445</b>	<b>7,04%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
di cui:								
su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0							
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	1.850			3,73%	0	0,00%		0,00%
14) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>3.295</b>	<b>16,05%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		

### Provvigione di gestione SGR

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla SGR per l'anno 2016. Il compenso spettante alla Società di Gestione in base al Regolamento è composto da una Commissione di Gestione (di seguito, la "Commissione di Gestione") e da una Commissione Variabile (di seguito, la "Commissione Variabile"), determinate come segue:

- 1% annuo del Valore Totale dell'Attivo, per la parte dell'attivo del Fondo, uguale o inferiore ad Euro 50.000.000 quale risulta dalla Relazione del Fondo;
- 0,8% annuo del Valore Totale dell'Attivo compreso tra Euro 50.000.000 ed Euro 200.000.000 quale risulta dalla Relazione del Fondo;
- 0,6% annuo del Valore Totale dell'Attivo maggiore di Euro 200.000.000 quale risulta dalla Relazione del Fondo.

Per Valore Totale dell'Attivo si intende il valore totale dell'attivo del Fondo risultante da, a seconda dei casi: (i) la somma degli Apporti iniziali, al lordo dell'indebitamento eventualmente gravante sugli Apporti in Natura; (ii) l'ultima Relazione annuale di gestione; (iii) l'ultima relazione semestrale.

Il valore totale dell'attivo del Fondo risultante dalla Relazione annuale di gestione e dalla relazione semestrale è determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relazione.

La Commissione di Gestione viene calcolata dalla Banca Depositaria e corrisposta alla Società di Gestione pro rata temporis, con cadenza mensile, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell'importo annuo spettante e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

La commissione spettante per il numero dei giorni trascorsi dalla Chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione fino al termine del mese di calendario in corso sarà pari ad 1/12 dell'importo annuo spettante, moltiplicato per il numero dei giorni trascorsi e diviso per 30 (trenta) e sarà pagata al primo giorno del mese successivo unitamente alla commissione spettante per tale mese. Il primo giorno del mese successivo all'approvazione di ogni relazione sarà pagata la commissione calcolata sul Valore Totale dell'Attivo risultante da tale relazione e sarà applicato il conguaglio sui mesi trascorsi dal 31 Dicembre precedente o dal 30 giugno precedente.

Qualora l'importo annuale della Commissione di Gestione, calcolato come sopra indicato, risulti inferiore ad Euro 300.000 (trecentomila), tale importo viene comunque riconosciuto come compenso, dovendo essere inteso come compenso minimo garantito.

In caso di investimenti in OICR Collegati, l'ammontare della Commissione di Gestione così determinato viene ridotto, fino all'azzeramento, di un importo pari alle eventuali commissioni di gestione che la SGR o altro Soggetto Collegato hanno prelevato, nel medesimo arco temporale dal patrimonio dell'OICR Collegato per la porzione dello stesso riferibile alle quote dell'OICR medesimo detenute dal Fondo.

Nonostante le previsioni del Regolamento, la società di gestione ha deliberato, in considerazione della situazione finanziaria del Fondo, di ridurre sia per l'anno 2016 che per il 2017 la commissioni di gestione alla cifra fissa di € 240.000.

### **Commissioni Banca Depositaria**

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca Depositaria per l'anno 2016 nella misura pari allo 0,05%, calcolata – come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del Fondo al netto delle plusvalenze non realizzate – quale risulta dalla Relazione – con un minimo di Euro 14.000.

La Banca Depositaria percepisce inoltre un compenso annuo pari a Euro 1.000 per l'attività di custodia e amministrazione titoli.

### **Spese per la revisione contabile del Fondo**

Il valore esposto si riferisce alle spese per la revisione contabile effettuata dalla società di revisione.

### **Compenso spettante agli esperti indipendenti**

Il valore esposto si riferisce agli oneri relativi all'Esperto Indipendente per la valutazione degli immobili.

### **Altri oneri gravanti sul Fondo**

Si indica di seguito la composizione (voce 10 della tabella del TER).

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Spese notarili	2.809
Spese per consulenze	69.856
Spese per gas/energia elettrica	9.188
Spese bancarie	14.746
Spese per servizi amministrativi	30.992
Altri oneri	24.609
<b>Totale</b>	<b>152.200</b>

## VII.2 Provvigioni di incentivo

La Commissione Variabile è dovuta al raggiungimento di un tasso interno di rendimento del Fondo pari al 20%. La Commissione Variabile viene calcolata: i Proventi ed i Rimborsi da distribuirsi successivamente all'ottenimento da parte del Fondo di un Tasso Interno di Rendimento uguale o superiore al 20% (venti per cento), sono ripartiti per il 10% (dieci per cento) alla Società di Gestione e per il residuo 90% (novanta per cento) ai Partecipanti.

In caso di investimenti in OICR Collegati, l'ammontare della Commissione Variabile così determinato viene ridotto, fino all'azzeramento, di un importo pari alle eventuali commissioni variabili che la SGR o altro Soggetto Collegato hanno prelevato, nel medesimo arco temporale, dal patrimonio dell'OICR Collegato per la porzione dello stesso riferibile alle quote dell'OICR medesimo detenute dal Fondo. Per l'anno 2016 non è dovuta alcuna provvigione di incentivo.

## VII.3 Remunerazioni

<b>P&amp;G RE LE CORBUSIER</b>			
<b>VII.3 Remunerazioni</b>			
I. retribuzione complessiva, suddivisa nella componente fissa e variabile, del personale, con indicazione del numero dei beneficiari	fisso variabile	24 beneficiari	1.673.728 -
II. retribuzione complessiva del personale distinta tra alta dirigenza e altro personale cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio del FIA (percentuale determinata sulla base dell'attivo del fondo)	alta dirigenza altro personale	3 beneficiari 1 beneficiario	289.999 80.000
III. retribuzione complessiva, suddivisa nella componente fissa e variabile, del personale coinvolto nella gestione attività del FIA (percentuale determinata sulla base dell'attivo del fondo)	fisso variabile	1 beneficiario	80.000
IV. la proporzione della remunerazione complessiva del personale attribuibile a ciascun FIA, con indicazione del numero di beneficiari (percentuale determinata sulla base dell'attivo del fondo, compresa alta dirigenza)		9 beneficiari	475.945
V. se rilevante, il carried interest corrisposto dal FIA (il Fondo non ha corrisposto carried interest)			-

## Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

Voce	Descrizione	Importo
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	4
L2.	Altri ricavi:	
	- proventi diversi	2.680
	- sopravvenienze attive	137.493
L3.	Altri oneri:	
	- accantonamento per svalutazione crediti	- 130.236
	- altre svalutazioni	- 51.777
	- perdite su crediti	- 50
	- sopravvenienze passive	- 97.907
	- oneri diversi	- 40
<b>Totale</b>		<b>- 139.833</b>

## Sezione IX – Imposte

La voce non risulta movimentata.



## PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

La società di gestione non percepisce, per l'attività di gestione svolta, altri proventi diversi dalle commissioni riconosciute dagli OICR gestiti.

Non sono stati stipulati prestiti destinati al finanziamento di operazioni di rimborso anticipato di quote.

Alla data della presente Relazione annuale di Gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, espressa dal rapporto tra l'esposizione debitoria e il valore patrimoniale netto del Fondo, è stata determinata secondo quanto previsto nell'articolo 8 sezione II del Regolamento delegato (UE) 231/2013, applicando il metodo c.d. degli impegni.

Il metodo degli impegni disciplinato nel citato articolo 8 stabilisce che per il calcolo dell'esposizione del Fondo il GEFIA deve:

- a) convertire ciascuna posizione in strumenti derivati nella posizione equivalente nelle attività sottostanti usando i metodi di conversione di cui all'articolo 10 e all'allegato II, punti da 4 a 9 e 14 del citato Regolamento;
- b) effettuare le pertinenti operazioni di compensazione e di copertura;
- c) calcolare l'esposizione creata tramite il reinvestimento dei prestiti laddove tale reinvestimento aumenti l'esposizione del FIA ai sensi dell'allegato I, punti 1 e 2 del citato Regolamento;
- d) includere nel calcolo altre operazioni conformemente all'allegato I, punti 3, 10 e 13 del citato Regolamento.

La leva finanziaria calcolata secondo il metodo degli impegni risulta pari a **5,135**, e pertanto superiore al limite massimo consentito dal Regolamento di Gestione (pari a 4). La leva finanziaria determinata invece secondo il metodo lordo di cui all'art. 7 del citato Regolamento risulta pari a **5,134**.

Sono pendenti tre giudizi che vedono come controparte il precedente Esperto Indipendente del Fondo, la società **\_\_\_\_\_** r.l., citata in giudizio dal Fondo per "arricchimento senza causa", allo scopo di ottenere la restituzione di compensi per la valutazione degli apporti del 21 Dicembre 2010, richiesti dalla **\_\_\_\_\_** S.r.l. asserendo l'inadempimento dell'obbligato principale B. Investimenti e Partecipazioni S.p.A.. Molto tempo dopo aver onorato l'impegno con la **\_\_\_\_\_** S.r.l., il Fondo è venuto in possesso delle evidenze bancarie del pagamento da parte di **\_\_\_\_\_** i S.p.A. di alcune delle fatture, e quindi del doppio incasso da parte di **\_\_\_\_\_** S.r.l. di fatture relative allo stesso identica prestazione. Il Fondo ha pertanto richiesto al Tribunale di intimare alla **\_\_\_\_\_** S.r.l. la restituzione di tali somme illecitamente percepite. A titolo precauzionale la SGR aveva ritenuto comunque di non iscrivere tale credito a bilancio. Nel corso del 2015 è intervenuto però il giudizio di primo grado che ha riconosciuto *in toto* le ragioni del Fondo e condannato **\_\_\_\_\_** S.r.l. a rifondere le somme illecitamente percepite. **\_\_\_\_\_** ha chiesto ed ottenuto di poter pagare a rate e, nelle more di tali pagamenti, nella primavera del 2016 è intervenuta sentenza di appello che ha ribaltato la sentenza di primo grado condannando il Fondo alla restituzione degli importi ricevuti. Il Fondo ha pagato quanto dovuto e proposto appello in Cassazione.

Il secondo giudizio è stato promosso dal Fondo per far dichiarare che nulla sia dovuto alla **\_\_\_\_\_** S.r.l. per le valutazioni relative ai due semestri del 2011.

Il terzo giudizio è stato instaurato dalla **\_\_\_\_\_** S.r.l. per ottenere dal Fondo il pagamento di presunte spettanze per valutazioni periodiche degli anni 2012 e 2013. Questi ultimi due giudizi sono stati riuniti.

La SGR ha esaminato tali ultimi due contenziosi ed ha ritenuto di non effettuare alcun accantonamento. Infatti le valutazioni risultano effettuate senza alcuna richiesta da parte del Fondo né alcuna interlocuzione con lo stesso e su patrimoni immobiliari che non coincidevano alle varie date con la reale consistenza del patrimonio del Fondo, non essendo la **\_\_\_\_\_** S.r.l. in possesso di aggiornamenti sulle dismissioni e sulle acquisizioni nel frattempo intervenute. Inoltre, a detta dello studio legale che assiste il Fondo, l'atto di citazione risulta estremamente contraddittorio e confuso sia nell'esposizione dei fatti che in linea di diritto, oltre che carente nella quantificazione delle spettanze richieste. A riprova di quanto sopra, lo studio che assiste il Fondo fu contattato dallo studio di controparte per chiedere se vi fossero possibilità di componimento bonario. Il rischio di soccombenza per tutti i giudizi in oggetto, come confermato dallo studio legale, "...può giudicarsi possibile...".

In allegato alla Relazione sono forniti i seguenti documenti:

- **Allegato 1:** estratto della relazione dell'Esperto Indipendente sul valore di mercato dei beni immobili vincolati al Fondo P&G RE LE CORBUSIER alla data del 31 dicembre 2016.



## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1. 2010, N. 39 E DELL'ART. 9 DEL D. LGS. 24.2.1998, N. 58

Ai partecipanti al

Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato di tipo chiuso P&G RE Le Corbusier

### Relazione sulla relazione di gestione

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato di tipo chiuso P&G RE Le Corbusier ("il Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2016, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione*

Gli Amministratori di P&G SGR S.p.A. ("la Società di Gestione del Fondo"), sono responsabili per la redazione della relazione di gestione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 che ne disciplina i criteri di redazione ("il Provvedimento").

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione del Fondo non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione del Fondo. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione del Fondo dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione della relazione di gestione del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione del Fondo nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione del patrimonio e del risultato del Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato di tipo chiuso P&G RE Le Corbusier per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 che ne disciplina i criteri di redazione.

## *Richiamo d'informativa*

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli Amministratori nel paragrafo "Linee strategiche e continuità operativa del Fondo" contenuta nella relazione degli amministratori, cui si rimanda per maggiori dettagli, in merito all'esistenza di significative incertezze che possono far sorgere dubbi significativi circa la capacità del Fondo di proseguire in continuità operativa in un prevedibile futuro ed alle iniziative intraprese dalla società di gestione del suddetto Fondo al fine di superare tali incertezze.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### *Giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori, la cui responsabilità compete agli Amministratori di P&G SGR S.p.A., con la relazione di gestione del Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato di tipo chiuso P&G RE Le Corbusier per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo di investimento alternativo immobiliare italiano riservato di tipo chiuso P&G RE Le Corbusier per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Socio

Roma, 12 maggio 2017

**P&G SGR S.p.A.**

**REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO “P&G RE LE CORBUSIER” - FONDO COMUNE  
DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO**

**VERSIONE DEL 30 GENNAIO 2017**

**IN VIGORE DAL 1 MARZO 2017**

## PARTE A) SCHEDA IDENTIFICATIVA

### 1. Istituzione e denominazione del Fondo

La P&G SGR S.p.A., come definita al successivo articolo 5 (di seguito, la “**Società di Gestione**” o “**SGR**”), ha istituito un fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso denominato “FONDO P&G RE LE CORBUSIER – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”), con delibera del consiglio di amministrazione del 25 luglio 2008, che ha contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il “**Regolamento**”).

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

### 2. Destinatari delle Quote

Nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui alla vigente normativa in tema di gestione collettiva del risparmio, la partecipazione al Fondo è riservata – a decorrere dal 3 aprile 2015 - agli investitori che: i) rientrano nella definizione di investitori professionali (“**Investitori Professionali**”) di cui all'art. 1, comma 1, lett. p), del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (il “**D.M. 30/2015**”); e ii) pur non rientrando nella nozione di Investitori Professionali sottoscrivono o acquistano quote del Fondo per un ammontare non inferiore a Euro 500.000 (cinquecentomila/00) (di seguito, gli “**Investitori non Professionali**”). Inoltre, i componenti del consiglio di amministrazione e i dipendenti della SGR possono sottoscrivere quote del Fondo anche per un importo inferiore a 500,000.00 Euro (cinquecentomila), così come individuato all'art.14 comma 4 del D.M. 30/2015, salvo l'applicazione integrale di quanto previsto dalla SGR in merito alla gestione dei conflitti di interesse e/o operazioni con parti correlate.

Le quote del Fondo (di seguito le “**Quote**”) potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo, a soggetti terzi, a condizione che questi rientrino in una delle categorie di Investitori Professionali o non Professionali (come sopra definite)..

Per consentire lo svolgimento delle attività di controllo da parte della SGR, relative all'accertamento della sussistenza in capo a tutti i Partecipanti (come definiti al successivo articolo 3) dei requisiti necessari alla loro appartenenza alla categoria di Investitori Professionali o non Professionali, nonché per rendere possibili tutte le attività di verifica previste dalla regolamentazione di Vigilanza, ivi incluse le norme cc.dd. antiriciclaggio, i Partecipanti si impegnano – all'atto della sottoscrizione di Quote ed accettazione delle previsioni di cui al presente Regolamento – a comunicare senza indugio alla SGR la determinazione di cedere in tutto o in parte le Quote detenute. In ogni caso, detta comunicazione deve essere inviata alla SGR – a cura

del partecipante alienante – entro trenta giorni prima della data di effettivo trasferimento delle Quote all'acquirente, in conformità a quanto previsto al successivo articolo 20.

In caso di omissione della comunicazione, ove in sede di successivi controlli la SGR riscontrasse l'assenza in capo al nuovo partecipante dei requisiti che ne determinino l'appartenenza alla categoria di Investitore Professionale o non Professionale, ovvero in presenza di anomalie riscontrate in fase di adeguata verifica della clientela ai fini antiriciclaggio, la SGR si riserva di agire a propria tutela, attivando tutti gli strumenti approntati dalla legge nel caso di violazioni da parte del Partecipante delle previsioni di cui al presente Regolamento. L'eventuale cessione delle Quote, a qualsiasi titolo, effettuata nonostante il dissenso della SGR non sarà opponibile alla stessa. In tal caso, il partecipante che ha ceduto o trasferito le Quote conserverà i propri obblighi nei confronti della Società di Gestione e degli altri Partecipanti al Fondo ed il terzo cessionario delle Quote non potrà esercitare i diritti previsti dal presente Regolamento.

La sottoscrizione e l'acquisto delle Quote può essere effettuata, inoltre, dalla Società di Gestione, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento e dalla normativa *pro-tempore* vigente. Le Quote non possono formare oggetto di sollecitazione all'investimento.

Il Fondo prevede l'emissione di due classi di quote di partecipazione, rispettivamente "**Quote di Classe A**" e "**Quote di Classe B**", che attribuiscono diritti diversi ai possessori delle stesse nei termini e secondo le condizioni stabilite dal Regolamento (di seguito, congiuntamente le "**Quote**"). Le Quote di Classe A possono essere sottoscritte esclusivamente mediante conferimento di beni in natura. Le Quote di Classe B possono essere emesse (i) a favore di Investitori che sottoscrivano le quote del fondo mediante versamenti in denaro ovvero (ii) a favore di Investitori che sottoscrivano mediante conferimento di beni in natura, in un'unica soluzione un ammontare minimo di quote pari a Euro 5.000.000,00 (cinque milioni). Il rendimento obiettivo delle quote di Classe B è pari al 6% annuo.

All'interno della rispettiva classe, le Quote sono tutte di uguale valore con uguali diritti.

### **3. Durata del Fondo**

1) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo articolo 27.1 (di seguito, la "**Liquidazione Anticipata**"), in 15 (quindici) anni a decorrere dalla data di chiusura, anche anticipata ai sensi del successivo paragrafo 13.8, della prima sottoscrizione (di seguito, la "**Scadenza**").

2) La Società di Gestione, fermo restando il diritto di rimborso a scadenza in favore dei detentori delle Quote di Classe B che ne facciano richiesta, si riserva la facoltà, da esercitarsi entro e non oltre il sesto mese antecedente alla Scadenza, di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori 3 (tre) anni (di seguito il "**Periodo di Proroga**") ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei titolari delle Quote del Fondo (siano essi i sottoscrittori originari o gli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle Quote del Fondo) (di seguito, i "**Partecipanti**").

L'eventuale esercizio di tale facoltà sarà preventivamente comunicato dalla SGR all'assemblea dei Partecipanti di cui al successivo articolo 20 (di seguito, l'"**Assemblea dei Partecipanti**"), insieme a un programma dettagliato delle attività che la Società di Gestione intende porre in essere nel corso del Periodo di Proroga. Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione ricevuta dalla SGR, l'Assemblea dei Partecipanti potrà deliberare di non condividere la richiesta di proroga e richiedere la liquidazione immediata del Fondo; in quest'ultimo caso le operazioni di liquidazione saranno prontamente iniziate, ai sensi del successivo articolo 28 e della normativa vigente. Viceversa, se l'Assemblea dei Partecipanti non delibera contrariamente alla richiesta di proroga, tale richiesta sarà notificata dalla SGR alla Banca d'Italia.

3) La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza della Durata del Fondo, deliberare una proroga non superiore a 3 (tre) anni della Durata del Fondo medesimo (di seguito, il "**Periodo di Grazia**") per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio. Dalla delibera deve risultare che:

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

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

La SGR dà comunicazione alla Banca d'Italia e alla CONSOB dell'effettuazione della proroga, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.

#### **4. Definizione e forma del Fondo**

Il Fondo è un fondo immobiliare riservato, come definito all'art. 1, comma 1, lettera q), del D.M. 30/2015 di tipo chiuso. Le Quote del Fondo possono essere sottoscritte unicamente dagli Investitori Professionali e non Professionali, come definiti all'articolo 2 del presente Regolamento. In ragione della forma chiusa del Fondo, il rimborso delle Quote ai Partecipanti potrà avvenire alla Scadenza del Fondo e, comunque, non oltre la scadenza delle proroghe eventualmente concesse di cui all'articolo 3, commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 15 in tema di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

Ne consegue che il Patrimonio del Fondo produrrà ritorni esclusivamente tramite operazioni di valorizzazione, quali – ad esempio – la messa a reddito degli immobili presenti, ovvero di smobilizzo di cespiti. Pertanto, i rischi a cui il Patrimonio del Fondo è esposto sono



prevalentemente rischi di mercato, rischi di controparte e rischi di liquidità (cfr. articolo 10.9, Fattori di Rischio).

Per la tutela dei valori di cui al Patrimonio del Fondo dai rischi sopra enunciati, la SGR si dota di strutture e procedure, come previsto dalle applicabili norme di Vigilanza.

In considerazione della natura riservata del Fondo, come previsto dall'art. 14 del D.M. 30/2015, gli investimenti possono essere effettuati in deroga ai divieti ed alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i c.d. "fondi ordinari". L'investimento nel Fondo presenta dunque un più elevato profilo di rischiosità rispetto ai fondi ordinari.

## **5. Società di gestione**

La Società di Gestione del Fondo è P&G SGR S.p.A., con sede in Roma, via Piemonte, 127, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il numero 07906081000, coincidente con codice fiscale e partita IVA, ed al R.E.A. con il n. 1061820. La Società di Gestione è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio e all'istituzione di fondi d'investimento alternativi (FIA) con provvedimento della Banca d'Italia, che ha iscritto la medesima nell'Albo delle società di gestione del risparmio al n.193, in applicazione delle norme di riferimento del d. lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (di seguito, il "**TUF**"). Il sito internet della Società di gestione è: [www.pgsgsr.com](http://www.pgsgsr.com)

## **6. Banca Depositaria**

1) Banca depositaria del Fondo è Caceis Bank Luxembourg, Milan Branch, con sede in Piazza Cavour n. 2, Milano, iscritta all'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 ("**TUB**") tenuto dalla Banca d'Italia al n. 5756 (numero di codice meccanografico 3438.9) con decorrenza 17 ottobre 2013 - succursale in Italia di CACEIS Bank Luxembourg, società anonima di diritto lussemburghese con sede legale in 5, Allée Scheffer, L-2520 Lussemburgo (di seguito, la "**Banca Depositaria**"). Il sito internet è: [www.caceis.com](http://www.caceis.com)

2) La Banca Depositaria, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuta ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente e gode delle facoltà che la stessa le conferisce, ivi compresa la facoltà di sub-depositare gli strumenti finanziari del Fondo sotto la propria responsabilità.

3) Le funzioni di emissione e di rimborso delle Quote del Fondo sono svolte presso la Banca Depositaria; la consegna dei Certificati di partecipazione avviene presso la sede legale della Banca Depositaria, in Piazza Cavour n. 2, 20121 Milano.

4) L'incarico conferito alla Banca Depositaria è a tempo indeterminato e può essere revocato dalla Società di Gestione in qualsiasi momento. La rinuncia all'incarico da parte della Banca Depositaria deve essere comunicata alla Società di Gestione con un preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi.

- 5) L'efficacia della revoca o della rinuncia all'incarico della Banca Depositaria è sospesa fino a che:
- un'altra banca, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente;
  - la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla Società di Gestione nonché dalla Banca d'Italia;
  - gli strumenti finanziari inclusi nel patrimonio del Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferite ed accreditate presso la nuova Banca Depositaria.

#### **7. Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota**

1) Il valore unitario delle singole Quote è calcolato una volta ogni semestre o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi come segue:

(i) si determina il valore complessivo netto del Fondo – computato secondo quanto previsto nel successivo articolo 22;

(ii) il valore così ottenuto viene suddiviso per il numero delle Quote emesse alla medesima data tenuto conto di quanto previsto ai successivi artt. 14 e 15, e delle distribuzioni effettuate (di seguito, il “**Valore Unitario delle Quote**”).

2) Il Valore Unitario delle Quote deve essere comunicato ai Partecipanti, secondo le modalità di cui al successivo articolo 26, comma 4. Tale comunicazione potrà essere effettuata in un momento successivo rispetto alle scadenze previste, in presenza di eventi eccezionali ed imprevedibili. Ove ricorrano tali casi, la Società di Gestione informerà direttamente la Banca d'Italia ed i Partecipanti secondo le modalità di cui all'articolo 26, comma 4. Tale comunicazione indica sia il rinvio, sia la nuova data proposta per il calcolo del Valore Unitario delle Quote.

#### **8. Valore iniziale delle Quote e diritto di voto nell'Assemblea dei Partecipanti**

1) Il valore iniziale di ciascuna delle Quote di partecipazione al Fondo è determinato secondo i criteri stabiliti al successivo articolo 9.

2) Ciascuna Quota dà diritto ad un voto nell'ambito dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo articolo 19.

### **B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO**

#### **9. Patrimonio del Fondo**

1) Il patrimonio del Fondo è costituito mediante:

a) conferimenti (di seguito, l'“**Apporto in Natura**” e, collettivamente, gli “**Apporti in Natura**”) di beni immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari (di seguito, ciascuno, il“**Bene Apportato**”), in conformità al successivo articolo 21;

b) apporti in denaro effettuati a fronte degli impegni assunti con la sottoscrizione, in conformità ai successivi articoli 13, comma 5, e 21 (di seguito, un “**Apporto in Denaro**” e, collettivamente, gli “**Apporti in Denaro**”) (gli Apporti in Natura e gli Apporti in Denaro, di seguito, collettivamente, gli “**Apporti**”).

2) Gli Apporti in Natura possono essere effettuati in una o più soluzioni, come previsto al successivo articolo 13.

3) Prima che si realizzi ogni Apporto in Natura, la SGR acquisisce la relazione di stima del valore dei Beni Apportati, redatta dagli esperti indipendenti in conformità a quanto stabilito dal successivo articolo 12, comma 2, lettera c), del presente Regolamento.

4) A fronte di ogni Apporto in Natura ciascun apportante riceverà un numero di Quote del Fondo il cui valore non potrà essere comunque superiore al valore dell'Apporto in Natura conferito dal medesimo apportante, come determinato dagli esperti indipendenti di cui al precedente comma 3 del presente articolo, diviso per il valore di una Quota, nel rispetto dei criteri stabiliti al successivo articolo 13. Qualora detto rapporto dia luogo ad un resto, l'apportante integrerà il proprio Apporto in Natura versando in denaro la somma necessaria per sottoscrivere un numero intero di Quote.

5) Il valore dell'Apporto in Natura è determinato al netto dell'indebitamento finanziario gravante sui Beni Apportati nonché delle altre passività eventualmente trasferite al Fondo.

## **10. Scopo e oggetto dell'attività del Fondo**

### *10.1 Scopo del Fondo*

1) Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni di controllo o di minoranza in società immobiliari quotate e non quotate, aventi le caratteristiche di cui al successivo articolo 10.3., nonché la gestione professionale e valorizzazione del patrimonio del Fondo stesso, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e di massimizzare il risultato netto, derivante sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti, da ripartire tra i Partecipanti.

2) La Società di Gestione individua ed effettua per conto del Fondo gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore del patrimonio del Fondo stesso, valutando i rischi complessivi del portafoglio e gestendo i medesimi.

3) La Società di Gestione potrà realizzare la liquidazione degli investimenti, nell'interesse dei Partecipanti, anche anticipatamente rispetto alla Scadenza del Fondo, come eventualmente estesa per effetto del Periodo di Proroga, secondo quanto disposto al successivo articolo 27.1. Le Quote potranno anche essere oggetto di rimborsi parziali pro-quota, secondo quanto previsto nel successivo articolo 15.

## 10.2 Oggetto del Fondo

1) La valorizzazione del patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla SGR attraverso l'investimento delle risorse del Fondo in:

- beni immobili e/o diritti reali immobiliari, in conformità a quanto previsto nel successivo paragrafo 10.3 (gli "**Investimenti Immobiliari**");
- partecipazioni, di controllo o di minoranza, in società immobiliari, ai sensi del successivo articolo 10.4 (gli "**Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari**");
- altri strumenti finanziari di cui al successivo paragrafo 10.5 (gli "**Investimenti in Strumenti Finanziari**");

2) Il Fondo potrà concedere prestiti e prestare garanzie o altrimenti assumere obblighi di garanzia, senza vincoli di forma tecnica e comunque entro i limiti stabiliti dalle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dall'autorità di vigilanza, funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni in società immobiliari.

3) Nello specifico, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, nei beni immobili e/o nei diritti reali, descritti al successivo paragrafo 10.3. nonché in partecipazioni in società immobiliari, di cui al successivo paragrafo 10.4 (di seguito, l' "**Investimento Tipico**").

Il patrimonio del Fondo può inoltre essere investito, in misura residua e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo del Fondo, in altri strumenti finanziari ai sensi del successivo paragrafo 10.5.

4) Il Fondo raggiunge il limite di Investimento Tipico entro 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività. L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio ha inizio alla data dell'avvio dell'operatività del Fondo.

## 10.3 Caratteristiche degli Investimenti Immobiliari

1) Il patrimonio del Fondo è investito in prevalenza in beni immobili, ivi incluse aree e terreni, a prevalente destinazione ad uso ufficio, alberghiero, industriale, terziario, logistica, industriale, residenziale, di distribuzione e commerciale, ovvero ad uso misto da concedere in locazione e/o da cedere, previo frazionamento o in blocco, sul mercato e/o in diritti reali immobiliari relativi a beni immobili aventi le predette caratteristiche.

In tale ambito, il patrimonio del Fondo potrà essere investito sia in beni immobili già realizzati, eventualmente da risanare, recuperare, ristrutturare, restaurare, riconvertire o sviluppare sia in beni immobili da ultimare o realizzare *ex novo* su terreni oggetto di acquisizione. I predetti interventi saranno effettuati anche su aree e immobili in concessione al Fondo o dei quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento. Resta comunque esclusa ogni attività diretta di costruzione da parte della SGR.

2) Qualora si tratti di beni immobili da ultimare o realizzare *ex novo* ovvero qualora i beni immobili necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione, restauro, riconversione, sviluppo immobiliare:

- a) prima di effettuare la costruzione o gli interventi previsti, dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
- b) dovranno essere sottoscritti contratti di appalto con primarie imprese di costruzioni, aventi ad oggetto l'edificazione degli edifici, ovvero il risanamento, recupero, ristrutturazione, restauro o sviluppo dell'edificio. L'impresa appaltatrice dovrà fornire idonee garanzie (secondo la prassi del mercato di volta in volta applicabile) a copertura delle anticipazioni eventualmente versate dal Fondo ai fini della esecuzione del contratto di appalto e per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge.

3) Gli investimenti di cui al precedente comma 1 saranno effettuati prevalentemente nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea.

4) La SGR nella gestione del Fondo, in deroga alle norme di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, intende riservarsi la possibilità di investire fino al 70% (settanta per cento) delle attività del Fondo, direttamente o attraverso partecipazioni, in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

#### *10.4 Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari*

1) Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari e dai successivi commi 2 e 3, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari, quotate e/o non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili.

2) L'investimento del patrimonio del Fondo in partecipazioni in società immobiliari non quotate sui mercati regolamentati, di cui al precedente comma 1, può avvenire solo a condizione che tali società detengano, direttamente o indirettamente, attraverso partecipazioni in altre società, un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari, ovvero svolgano attività di costruzione di beni, aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte nel precedente paragrafo 10.2.

3) In deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, il patrimonio del Fondo potrà essere investito, direttamente o attraverso società controllate, in misura non superiore al 25% (venticinque per cento), in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione.

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

- 1) Fermo restando quanto disposto al precedente paragrafo 10.1, comma 3, le risorse del Fondo potranno essere investite, anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria, in titoli di Stati appartenenti all'Unione Europea, in titoli garantiti da Stati appartenenti all'Unione Europea, in certificati di deposito, in buoni fruttiferi, in depositi bancari in denaro, nel rispetto della normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore. Detti investimenti saranno effettuati allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla SGR per conto del Fondo.
- 2) Fermo quanto previsto nel precedente comma 1) e nel rispetto della normativa *pro-tempore* vigente, le risorse del Fondo potranno essere altresì investite in quote di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di tipo immobiliare (gli "OICR Immobiliari").
- 3) Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti disposti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura del rischio di cambio e del rischio di tasso, anche derivanti dall'assunzione di prestiti, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo.

### *10.6 Gestione degli strumenti finanziari e delle partecipazioni*

L'esercizio dei diritti inerenti le partecipazioni e gli strumenti finanziari di cui ai precedenti paragrafi 10.4 e 10.5 presenti in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio da parte della Società di Gestione.

### *10.7 Liquidità del Fondo*

Il Fondo può detenere liquidità anche in eccedenza rispetto alle esigenze di tesoreria. Tale liquidità potrà essere investita in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di riferimento.

### *10.8 Superamento Transitorio dei Limiti di Investimento*

- 1) Gli investimenti del Fondo sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previste dal Regolamento e dalla normativa vigente.
- 2) Qualora i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 10.3, 10.4, 10.5 fossero superati, la Società di Gestione provvederà, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

### *10.9 Fattori di rischio*

- 1) L'investimento nel Fondo comporta un significativo grado di rischio connesso alle possibili variazioni di valore e della redditività dei beni e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito, nonché alla circostanza che la Società di Gestione può effettuare investimenti in

conformità al presente Regolamento non applicandosi più i divieti e le norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i Fondi di Investimento Alternativi non riservati, se non espressamente richiamate nel presente Regolamento. La Società di Gestione non può assicurare che lo scopo del Fondo venga raggiunto né che vi sia la restituzione del capitale investito. I ritorni dell'attività di investimento possono variare significativamente di anno in anno.

2) In particolare, il rendimento del Fondo potrà differire significativamente rispetto a quello delle attività immobiliari e degli strumenti finanziari nei quali viene investito l'attivo del Fondo.

3) Il mercato immobiliare, che rappresenta il mercato di investimento prevalente del Fondo, può essere influenzato da vari fattori contingenti tra i quali rilevano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale; (ii) fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio; (iii) fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio dalle sofferenze, per vacanza e/o morosità, nelle locazioni; (iv) fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla realizzazione di operazioni di ristrutturazione e messa a reddito degli immobili; e (v) fattori specifici, come ad esempio variazioni della legislazione di settore, anche per quanto concerne la fiscalità immobiliare. Tali rischi sono acuiti dal fatto che il Fondo è di tipo riservato e, pertanto, come già precisato al comma 1, gli investimenti del Fondo possono essere effettuati, in conformità alle previsioni contenute nel Regolamento non applicandosi più le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i fondi immobiliari non riservati. I rischi sono inoltre connessi alla possibilità, da parte della Società di Gestione, di fare ricorso a finanziamenti nella misura di cui al successivo paragrafo 10.10. Si deve inoltre considerare che il patrimonio del Fondo è caratterizzato da una liquidabilità minore rispetto ad altre forme di investimento in strumenti finanziari in considerazione della natura dell'Investimento Tipico del Fondo.

4) In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata dell'investimento, il Fondo è destinato ad Investitori Professionali e non Professionali, con un orizzonte temporale di investimento di medio/lungo termine, e che siano in grado di comprendere appieno le caratteristiche del Fondo, le strategie di investimento adottate dalla Società di Gestione ed i rischi ad esse connessi, con particolare riferimento alla circostanza che l'investitore potrà ottenere la liquidazione della propria quota, prima della scadenza del Fondo e salve le ipotesi di rimborso parziale previste nel Regolamento, solo attraverso la vendita ad altro Investitore Professionale o non Professionale, tenendo conto del divieto di frazionamento delle quote in caso di Investitore non Professionale.

5) Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando una metodologia elaborata internamente alla SGR ed ispirata alle *best practice* in ambito *real estate*. La metodologia considera sia elementi

qualitativi sia elementi quantitativi rappresentativi dei principali fattori di rischio del Fondo ed ha lo scopo di fornire un giudizio sul grado di rischio dei singoli investimenti ed un rating complessivo della rischiosità del fondo immobiliare. Il rischio viene quantificato su una scala di rating da 0 a 5. Valori prossimi allo 0 indicano un rischio basso, mentre valori prossimi al 5 mostrano un rischio elevato.

La tabella seguente associa ad ogni livello di rating il corrispondente profilo di rischio:

Valore del rating	Profilo di rischio
Minore di 1	Profilo di RISCHIO BASSO corrispondente ad investimenti di tipo <i>core</i> , con elementi di rischio moderato e potenziale impatto sull'investimento relativamente contenuto;
Compreso tra 1 e 3	Profilo di RISCHIO MEDIO corrispondente ad investimenti di tipo <i>core plus</i> con elementi di rischio moderato e potenziale impatto sull'investimento non elevato;
Compreso tra 3 e 4	Rating di norma legato ad un profilo di RISCHIO ALTO corrispondente ad investimenti di tipo <i>value added</i> per i quali si evidenziano elementi di rischio rilevanti che possono avere un impatto elevato sull'investimento;
Maggiore di 4	Rating di norma associato ad un profilo di RISCHIO MOLTO ALTO corrispondente ad investimenti di tipo <i>opportunity</i> per i quali si evidenziano elementi di rischio particolarmente significativi che rendono l'esito dell'investimento incerto e possono comportare perdite estremamente elevate.

A livelli crescenti di rischio sono associati livelli crescenti di rendimento atteso e di potenziali perdite. Considerate le caratteristiche specifiche del Fondo in oggetto, il profilo di rischio risulta essere pari ad un RISCHIO MOLTO ALTO con valori di rating attesi su livelli superiori a 4.

#### 10.10 Ricorso all'indebitamento

1) Nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha la facoltà di assumere prestiti o prestare garanzie, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sino a che la leva finanziaria tenuto conto anche dell'eventuale esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il limite massimo pari a 4 - in rapporto al Valore Complessivo Netto del Fondo - calcolato secondo il metodo degli impegni così come previsto dalla normativa vigente (trattasi pertanto di FIA che fa ricorso alla leva in maniera sostanziale). Tale limite massimo è determinato in conformità alle disposizioni normative tempo per tempo vigenti. La Società di gestione fornisce ai Partecipanti ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa vigente.



2) Ai fini del computo del limite percentuale di cui al comma 1, si tiene conto dei beni e dei diritti presenti nel patrimonio del Fondo nonché dei beni e dei diritti oggetto di acquisizione da parte del medesimo Fondo.

Detti prestiti possono essere assunti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo, per tali operazioni intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento del bene immobile.

I limiti di leva finanziaria vengono computati secondo il metodo degli impegni di cui all' Art. 8 del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013.

3) Il Fondo può assumere prestiti per effettuare rimborsi parziali *pro quota* ai sensi del successivo paragrafo 15, per un ammontare non superiore al 10% (dieci per cento) del valore complessivo netto del Fondo.

4) Il Fondo può costituire garanzie sui propri beni se funzionali all'assunzione di prestiti o strumentali ad operazioni di investimento da parte del Fondo e/o delle società controllate e partecipate direttamente e/o indirettamente, nonché ad operazioni di disinvestimento dei beni facenti parte del patrimonio del Fondo e delle società controllate dal Fondo e/o partecipate direttamente e indirettamente. Le garanzie finanziarie eventualmente ricevute dal Fondo in generale sono riutilizzabili unicamente nell'ambito e per le finalità dell'operazione cui le stesse attengono.

#### *10.11 Operazioni in conflitto d'interesse*

1) Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della SGR e/o con soggetti controllanti, controllati o soggetti a comune controllo (di seguito, il "**Gruppo**"), nonché con altri OICR promossi e/o gestiti dalla SGR ovvero da Soggetti Collegati. Le predette operazioni saranno effettuate nel rispetto delle previsioni del presente paragrafo e comunque nei limiti e con le cautele previste dalle disposizioni *pro tempore* vigenti.

2) La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e si organizza adottando procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio derivante da attività o operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di Gruppo e/o con i soci della Società di Gestione stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del Gruppo di appartenenza. In particolare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto, nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento.

3) In aggiunta a quanto precede, nel caso in cui l'operazione in conflitto di interessi, anche solo potenzialmente, abbia ad oggetto la vendita, l'acquisto o il conferimento di beni immobili, su richiesta del consiglio di amministrazione, gli Esperti Indipendenti come definiti al successivo

articolo 12, predispongono un giudizio di congruità del valore del bene oggetto dell'operazione, in conformità al successivo articolo 12, comma 2, lettera d).

4) Gli Esperti Indipendenti forniscono una copia della predetta relazione in tempo utile per le relative riunioni del Consiglio di Amministrazione della SGR.

### **11. Ammontare del Fondo**

1) Il patrimonio del Fondo, riferito alla sottoscrizione iniziale, è compreso tra un minimo di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni), (l' "**Ammontare Minimo del Fondo**") ed un massimo di Euro 120.000.000,00 (l' "**Ammontare Massimo del Fondo**") e si compone mediante:

(i) conferimenti di beni immobili e diritti reali di godimento su beni immobili (di seguito indicati come "**Apporto in Natura iniziale**");

(ii) apporti in denaro, effettuati dai Partecipanti, all'atto di sottoscrizione iniziale, anche al fine di far fronte alle necessità di cassa immediate e alle spese di avvio (di seguito, "**Apporti in Denaro iniziali**").

2) La Società di Gestione ha la facoltà di incrementare l'Ammontare Massimo del Fondo previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti.

3) In ogni caso il patrimonio del Fondo può essere incrementato fino ad un massimo di Euro 200.000.000,00, (duecentomilioni) conformemente a quanto stabilito dall' articolo 13, per effetto di eventuali sottoscrizioni successive mediante:

(i) ulteriori conferimenti di beni immobili e diritti reali di godimento su beni immobili (di seguito indicati come "**Apporti in Natura successivi**"), effettuati dai Partecipanti, all' atto delle eventuali sottoscrizioni successive;

(ii) ulteriori apporti in denaro (di seguito indicati "**Apporti in Denaro successivi**"), effettuati dai Partecipanti, all' atto delle eventuali sottoscrizioni successive.

4) In corso di gestione, il patrimonio del Fondo potrà subire incrementi e/o modifiche nella composizione, per effetto dell'investimento dei proventi o dell'eventuale vendita e acquisto di beni.

### **12. Esperti Indipendenti**

1) Le attività specificate al successivo comma 2 sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito, gli "**Esperti Indipendenti**") nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni.

Il conferimento, il rinnovo e la revoca del mandato conferito agli Esperti Indipendenti sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

2) Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:

a) presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni

immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni immobiliari facenti parte del patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;

b) predisposizione, su richiesta della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che la Società di Gestione stessa intenda vendere o acquisire nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;

c) predisposizione di una relazione di stima, nell'ipotesi in cui la sottoscrizione delle Quote del Fondo avvenga mediante Apporto in Natura, sia in fase costitutiva che nell'ambito di eventuale Apporto successivo. Tale relazione è redatta e depositata presso la sede della SGR, in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di apporto ed attesta il valore del Bene Apportato (tenendo conto di quanto stabilito al precedente paragrafo 9);

d) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e ove richiesto dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili con riferimento ad operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima sul valore dei beni oggetto di operazioni di vendita, acquisto o conferimento in conflitto di interessi e consegna di tale relazione al consiglio di amministrazione della SGR nei termini concordati con il consiglio stesso.

Le relazioni di stima degli Esperti Indipendenti di cui al presente paragrafo (di seguito le "**Relazioni di Stima**") sono rese pubbliche con le modalità di cui al successivo paragrafo 24, comma 2.

3) Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio d'amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al precedente comma 2 del presente paragrafo.

L'eventuale rinnovo dell'incarico conferito agli Esperti Indipendenti, ovvero l'eventuale revoca dello stesso, anche anticipata rispetto alla scadenza dell'incarico, sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa applicabile.

4) Nel predisporre le Relazioni di Stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente comma 2 del presente paragrafo, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione richiamati nel successivo paragrafo 22, comma 3.

5) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni di cui al precedente comma 2 del presente paragrafo, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della Relazione di Stima redatta da detti Esperti Indipendenti. Copia di tale comunicazione sarà inviata dalla SGR anche all'Assemblea dei Partecipanti. Resta inteso che la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità e ai valori indicati dagli Esperti Indipendenti nella propria Relazione di Stima non costituisce giusta causa di revoca.

### 13. Sottoscrizione delle Quote

- 1) La partecipazione al Fondo si realizza alle condizioni ed ai termini previsti dall'art. 20 del presente Regolamento.
- 2) Le Quote di partecipazione al Fondo potranno essere sottoscritte nell'ambito di uno o più periodi di sottoscrizione.
- 3) La sottoscrizione delle Quote del Fondo nel corso del primo ovvero dei successivi periodi di sottoscrizione potrà avvenire mediante Apporto in Denaro, ovvero mediante Apporto in Natura.
- 4) La sottoscrizione delle Quote del Fondo si realizza mediante la compilazione e la sottoscrizione di un apposito modulo di adesione predisposto dalla Società di Gestione ed indirizzato alla stessa, contenente, tra l'altro, l'impegno irrevocabile dei Partecipanti che abbiano sottoscritto le Quote a fronte di un Apporto in Denaro, fino al termine del periodo stabilito per il Richiamo degli impegni, a versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata.
- 5) In sede di emissione delle Quote sarà data precedenza alle domande di sottoscrizione di maggiore importo, indipendentemente dall'ordine cronologico di ricezione delle stesse, In caso di domande di sottoscrizione di pari importo, sarà accettata la domanda pervenuta alla società in data anteriore.
- 6) Il primo periodo di sottoscrizione decorrerà dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR sino al compimento del 24° (ventiquattresimo) mese successivo a tale data (di seguito il "**Primo Periodo di Sottoscrizione**").
- 7) Se decorso il Primo Periodo di Sottoscrizione:
  - a) il Fondo è stato sottoscritto per un importo inferiore al 60% (sessanta per cento) dell'Ammontare Minimo del Fondo, il Fondo non è costituito. In tal caso la Società di Gestione non procede al Richiamo degli Impegni ai sensi del comma 10 del presente articolo, lasciando liberi i sottoscrittori dagli impegni assunti. La Società di Gestione, entro 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, comunica alla Banca d'Italia ed ai Partecipanti che non si sono verificate le condizioni per la costituzione del Fondo e che i Partecipanti stessi sono liberati dagli impegni assunti in sede di sottoscrizione;
  - b) il Fondo è stato sottoscritto per un importo almeno pari al 60% (sessanta per cento) dell'Ammontare Minimo, esso è costituito e, se l'ammontare delle sottoscrizioni raccolte è inferiore all'Ammontare Minimo, la Società di Gestione delibera il ridimensionamento dell'ammontare complessivo iniziale del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. L'avvenuto ridimensionamento è comunicato ai Partecipanti con le modalità di cui al successivo articolo 27, comma 4.
- 8) La Società di Gestione potrà comunicare, in qualunque momento entro i 24 (ventiquattro) mesi dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte della Banca d'Italia, con le modalità descritte nel paragrafo 26, comma 4, la chiusura anticipata del Primo Periodo di Sottoscrizione, alla sola condizione che il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare pari o superiore all'Importo

Minimo, come indicato al precedente articolo 11 (la "**Chiusura Anticipata delle Sottoscrizioni**"). La Chiusura Anticipata delle Sottoscrizioni comporta l'inizio di operatività del Fondo e comporterà pertanto anche la chiusura anticipata del Primo Periodo di Sottoscrizione. Ulteriori sottoscrizioni potranno essere raccolte dalla SGR attraverso l'apertura di Nuovi Periodi di Sottoscrizione come definiti al successivo comma 14 del presente articolo 13.

9) La Società di Gestione provvederà ad emettere le Quote del Fondo (di seguito la "**Prima Emissione**"), nelle seguenti modalità:

(i) per gli Apporti in Denaro, in occasione di ciascun versamento effettuato dai partecipanti. Il numero delle Quote emesse in tal caso è pari all'importo totale dovuto e corrisposto da tutti coloro che hanno sottoscritto le Quote del Fondo, diviso per il valore nominale della quota del Fondo;

(ii) per gli Apporti in Natura all'atto dell'Apporto. In tal caso, il numero di Quote emesse a favore di ciascuno dei soggetti apportanti è pari al valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, o delle Partecipazioni in Società Immobiliari oggetto dell'Apporto in Natura effettuato da ciascun apportante, quale risultante dalla relazione di Stima di cui al precedente articolo 12, comma 2, diviso per il valore nominale della quota del Fondo. Qualora detto rapporto non dia luogo ad un numero intero di Quote, la sottoscrizione dovrà essere integrata mediante il versamento di una somma di denaro, di ammontare pari alla differenza tra il valore delle Quote emesse arrotondato in eccesso ed il valore dei beni immobili, diritti reali immobiliari o Partecipazioni in Società Immobiliari apportati.

10) Dopo la Prima Emissione, la Società di Gestione – entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione – eseguirà sulle Quote sottoscritte tramite Apporti in Denaro il richiamo, totale o parziale, in una o più volte, dei relativi impegni mediante comunicazione inviata ai sensi del successivo articolo 27, comma 4 (di seguito, il "**Richiamo degli Impegni**"). L'Apporto in Denaro dovrà essere effettuato dai sottoscrittori, nelle modalità indicate al comma 11, entro il termine di volta in volta indicato dalla Società di Gestione; tale termine non potrà comunque essere inferiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di invio del relativo Richiamo. Le Quote sottoscritte con Apporto in Natura, invece, saranno interamente liberate all'atto della sottoscrizione da parte del soggetto apportante.

11) In caso di Apporto in Denaro, il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote può essere effettuato utilizzando i seguenti mezzi di pagamento:

a) bonifico bancario disposto a favore della Società di Gestione, rubrica intestata al Fondo, presso la Banca Depositaria;

b) autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario, nel caso in cui i sottoscrittori siano clienti della Banca Depositaria.

12) La Società di Gestione darà conferma a ciascun sottoscrittore del versamento effettuato, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di ricezione dello stesso, a mezzo di lettera raccomandata a.r., anticipata via telefax.

13) In caso di inadempimento, anche parziale, degli obblighi di versamento assunti dal Partecipante verso la SGR, per motivi allo stesso imputabili, la stessa provvederà ad inviare al Partecipante un'apposita comunicazione, a mezzo lettera raccomandata a.r., contenente:

- il rinnovo dell'invito a versare le somme dovute ed i relativi interessi di mora; tale interesse sarà pari al tasso Euribor a tre mesi, rilevato alla data di scadenza del pagamento, maggiorato di 400 (quattrocento) punti base, su base annua. Resta inteso che laddove tale tasso di interesse integrasse violazione di legge saranno applicati interessi calcolati al massimo tasso consentito dalla legge;

- l'avvertimento che qualora l'inadempimento dovesse protrarsi per ulteriori 10 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, le somme eventualmente già versate dal Partecipante si intendono acquisite dal Fondo, a titolo di penale, fermo restando il diritto al risarcimento del danno eventualmente ulteriore ed all'esperimento di ogni iniziativa od azione diretta a tutelare gli interessi della Società di Gestione e dei Partecipanti al Fondo.

14) Una volta terminato il Richiamo di tutti gli impegni relativi al Primo Periodo di Sottoscrizione, la Società di Gestione, previa delibera favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti, potrà decidere di procedere, per i primi 7 (sette) anni di durata del Fondo, all'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione (ciascuno un "**Nuovo Periodo di Sottoscrizione**") e, conseguentemente, a nuove emissioni di Quote. In caso di Periodo di Proroga, purché siano stati eseguiti i richiami degli impegni a valere sui Nuovi Periodi di Sottoscrizione precedentemente disposti, e per i 2 (due) anni successivi alla data di efficacia del Periodo di Proroga, la Società di Gestione potrà decidere di procedere all'apertura di nuovi Periodi di Sottoscrizione e, conseguentemente, a nuove emissioni di Quote. In particolare, la Società di Gestione, potrà aprire, anche in ragione del potenziale interesse dei Partecipanti ad effettuare nuove ed ulteriori sottoscrizioni di Quote del Fondo, Nuovi Periodi di Sottoscrizione di n. 60 (sessanta) giorni lavorativi. Con la comunicazione ai Partecipanti del Nuovo Periodo di Sottoscrizione, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 15, la Società di Gestione dovrà offrire le Quote di nuova emissione in opzione ai Partecipanti in proporzione al numero di Quote di cui ciascun Partecipante è titolare. I Partecipanti dovranno esercitare il diritto di opzione loro spettante entro e non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della relativa comunicazione di offerta che la SGR dovrà inviare loro, dandone comunicazione in forma scritta alla SGR, comunicazione che dovrà essere inviata alla SGR entro il predetto termine. Nel caso in cui uno o più Partecipanti non esercitino o rinunzino al diritto di opzione loro spettante, le quote ad esso/essi spettanti dovranno essere offerte in opzione a quei Partecipanti che abbiano esercitato il diritto e questi Partecipanti dovranno esercitare l'ulteriore diritto di opzione loro spettante entro e non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della relativa comunicazione di ulteriore offerta che la SGR dovrà inviare loro, dandone comunicazione in forma scritta alla SGR, comunicazione che dovrà essere inviata alla SGR entro il predetto termine. Il tutto in proporzione al numero di Quote di cui ciascun Partecipante è titolare.

Le Quote di nuova emissione non opzionate dai Partecipanti potranno essere offerte dalla SGR a terzi Investitori Professionali e non Professionali.

15) Il diritto di opzione di cui al precedente comma 14 potrà essere escluso, qualora gli interessi dei Partecipanti e/o del Fondo lo richiedano, con deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti. Tale Assemblea dovrà essere convocata dal consiglio di amministrazione della SGR nei termini di cui al successivo articolo 19, comma 2, o qualora ne facciano richiesta tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del valore delle Quote in circolazione, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla comunicazione dell'apertura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione da parte della SGR. La deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti dovrà essere approvata da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle Quote in circolazione.

16) Dopo aver comunicato ai Partecipanti la chiusura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione, la Società di Gestione provvederà ad emettere nuove Quote per un valore totale corrispondente all'importo delle richieste di sottoscrizione pervenute nel Nuovo Periodo di Sottoscrizione diviso il Valore Unitario delle Quote come risultante dall'ultimo Rendiconto di Gestione certificato, o dall'ultima Relazione Semestrale approvata, alla data di chiusura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione, al netto di eventuali proventi distribuiti e/o rimborsi parziali pro-quota intervenuti tra la data di riferimento dell'ultimo Rendiconto di Gestione certificato, o dell'ultima Relazione Semestrale approvata, ed il Nuovo Periodo di sottoscrizione (di seguito l'“**Emissione Successiva**”).

17) Dopo ciascuna Emissione Successiva, la Società di Gestione assegnerà le nuove Quote ai sottoscrittori in proporzione alle sottoscrizioni effettuate nel Nuovo Periodo di Sottoscrizione.

18) Il Richiamo degli Impegni relativo alle Quote oggetto di un'Emissione Successiva sarà effettuato dalla Società di Gestione secondo le modalità di cui al precedente comma 10.

#### **14. Determinazione dei Proventi della gestione del Fondo**

1) Sono considerati proventi della gestione del Fondo (di seguito, i “**Proventi**”) gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo e dalla relazione semestrale che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto dal successivo paragrafo 23, comma 2, lettere b) e c), al netto delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo.

2) Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 3 e 4, i Proventi realizzati vengono distribuiti in misura integrale con cadenza almeno semestrale ed a partire dalla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla data di approvazione del presente Regolamento da parte della Banca d'Italia.

3) Fermo restando quanto previsto al comma precedente, qualora al momento della distribuzione dei Proventi, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione ritenga, secondo il proprio

prudente e ragionevole apprezzamento, tenuto conto dell'interesse dei Partecipanti nonché delle obbligazioni assunte dal Fondo, che sussistano circostanze che rendano non opportuno procedere a distribuire in misura integrale i Proventi, lo stesso, con deliberazione motivata, potrà procedere all'accumulazione ovvero alla distribuzione in misura inferiore dei Proventi. Il consiglio di amministrazione della SGR stabilisce se i Proventi, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei Proventi da distribuire nei semestri successivi o sono reinvestiti nel Fondo.

4) È in facoltà della Società di Gestione di procedere, anche con cadenza infra-semestrale, alla distribuzione di Proventi della gestione del Fondo, sulla base del rendiconto redatto secondo quanto previsto al successivo paragrafo 23 comma 2, lettera b) del presente Regolamento.

5) Hanno diritto a percepire i Proventi della gestione del Fondo, in proporzione al numero di Quote possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote alla data di messa in pagamento di detti Proventi (di seguito, gli "**Aventi Diritto ai Proventi**").

6) La distribuzione dei Proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all'approvazione del rendiconto del Fondo ed effettuata nei confronti degli Aventi Diritto ai Proventi entro i 30 (trenta) giorni successivi.

7) La Banca Depositaria, così come individuata al precedente paragrafo 6, provvede a corrispondere i Proventi della gestione agli Aventi Diritto ai Proventi secondo le istruzioni ricevute in tempo utile dalla Società di Gestione.

8) L'annuncio della distribuzione e della data di pagamento dei Proventi è dato, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto della gestione del Fondo e della relazione semestrale, secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 26, comma 4.

9) I Proventi distribuiti e non riscossi entro 60 (sessanta) giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo destinati alla distribuzione e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli Aventi Diritto ai Proventi.

10) I diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili di cui al precedente comma 9 si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento dei proventi, in favore:

(i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente all'approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

11) I Proventi della gestione del Fondo vengono distribuiti secondo il seguente ordine di priorità: a) ai sottoscrittori di Quote B sino a concorrenza del 100% dell'importo versato, tenuto conto di eventuali già eseguite distribuzioni di proventi e/o di rimborsi parziali ai sensi del successivo articolo 15;



b) ai sottoscrittori di Quote B sino a concorrenza del rendimento obiettivo annualizzato delle Quote B, cumulato al momento della distribuzione, e quantificato tenendo conto di eventuali già eseguite distribuzioni di proventi e/o di rimborsi parziali ai sensi del successivo articolo 15;

c) ai sottoscrittori di Quote A.

12) La Società di Gestione provvederà ad annullare le Quote B nel momento in cui alle stesse sia stato corrisposto, a titolo di distribuzione di proventi e/o di rimborsi parziali *pro-quota*, il 100% dell'importo versato ed il rendimento obiettivo annualizzato.

### **15. Rimborsi Parziali *pro-quota***

In considerazione della circostanza che il Fondo è istituito in forma chiusa, il diritto al rimborso delle Quote viene riconosciuto ai Partecipanti solo alla scadenza del Termine di durata del Fondo o del Periodo di Proroga, ovvero in caso di liquidazione anticipata del Fondo.

Fermo restando quanto sopra previsto:

1) l'Assemblea dei Partecipanti può richiedere alla Società di Gestione di effettuare rimborsi parziali *pro-quota* (di seguito, i "**Rimborsi Parziali**");

- a fronte di disinvestimenti realizzati;

- mediante ricorso all'indebitamento, nella misura massima del 10% (dieci per cento) del valore patrimoniale netto del Fondo; tale ultima facoltà può essere esercitata dall'Assemblea dei Partecipanti una sola volta durante la vita del Fondo ovvero in occasione della emissione di nuove Quote.

La delibera dell'Assemblea dei Partecipanti indica, *inter alia*, le somme rivenienti dai disinvestimenti ovvero l'entità del finanziamento da richiedere e l'ammontare del rimborso.

2) In aggiunta la Società di Gestione ha la facoltà, a partire dal 1 Gennaio 2019, di effettuare uno o più Rimborsi Parziali a fronte di disinvestimenti, in presenza di cassa disponibile, di realizzi di patrimonio o di operazioni di rifinanziamento poste in essere.

In ogni caso (e, in ipotesi di Rimborsi Parziali deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti, in conformità a quanto previsto nella relativa delibera), la Società di Gestione deve:

a) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle operazioni poste in essere o da porre in essere ai fini della effettuazione del rimborso;

b) dare informativa agli investitori in ordine a tali operazioni secondo le modalità di cui al paragrafo 26, comma 4, precisando le motivazioni poste alla base della decisione di rimborso, la data in cui sia prevista la determinazione periodica del valore delle quote del Fondo, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di Rimborsi Parziali rivenienti da disinvestimenti, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato dell'operazione), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.

3) Il Rimborso sarà effettuato per il tramite della Banca Depositaria su istruzioni della Società di Gestione e dovrà avvenire entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della relativa

richiesta da parte della Società di Gestione. La Banca Depositaria provvede a corrispondere i Rimborsi ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto alla data di messa in pagamento del rimborso (di seguito, gli **“Aventi Diritto ai Rimborsi”**).

4) Le somme non riscosse entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla Società di Gestione presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli Aventi Diritto ai Rimborsi. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli Aventi Diritto ai Rimborsi. Le somme non riscosse dagli Aventi Diritto ai Rimborsi si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione ai sensi del precedente comma 2 del presente paragrafo, in favore:

(i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero

(ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

5) I Rimborsi Parziali vengono distribuiti secondo l'ordine di priorità di cui al precedente art. 14.11, nel caso delle Quote B tenendo conto del valore delle stesse risultante anche da eventuali intervenute distribuzioni ai sensi dell'art.14.11 lettera a).

## **16. Regime delle spese**

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

### *16.1 Spese a Carico del Fondo*

#### *A) Compenso spettante alla Società di Gestione*

1) Il compenso spettante alla Società di Gestione è composto da una Commissione di Gestione (di seguito, la **“Commissione di Gestione”**) e da una Commissione Variabile (di seguito, la **“Commissione Variabile”**) che saranno determinate rispettivamente in conformità alle disposizioni dei successivi commi del presente articolo.

2) L'importo annuo della Commissione di Gestione sarà pari:

- allo 1% (uno per cento) del Valore Totale dell'Attivo (come di seguito definito), per la parte dell'attivo del Fondo, uguale o inferiore ad Euro 50.000.000 (cinquantamiloni) quale risulta dal rendiconto di gestione o dalla relazione semestrale del Fondo;
- allo 0,8% (zero virgola otto per cento) del Valore Totale dell'Attivo (come di seguito definito), per la parte dell'attivo del Fondo, compresa tra Euro 50.000.000 (cinquantamiloni) ed Euro 200.000.000 (duecentomiloni) quale risulta dal rendiconto di gestione o dalla relazione semestrale del Fondo;

- allo 0,6% (zero virgola sei per cento) del Valore Totale dell'Attivo (come di seguito definito), per la parte dell'attivo del Fondo, maggiore di Euro 200.000.000 (duecentomilioni) quale risulta dal rendiconto di gestione o dalla relazione semestrale del Fondo.

Per Valore Totale dell'Attivo si intende il valore totale dell'attivo del Fondo risultante da, a seconda dei casi: (i) la somma degli Apporti iniziali, al lordo dell'indebitamento eventualmente gravante sugli Apporti in Natura; (ii) l'ultimo rendiconto annuale di gestione; (iii) l'ultima relazione semestrale.

Il valore totale dell'attivo del Fondo risultante dal rendiconto annuale di gestione del Fondo e dalla relazione semestrale del Fondo sarà determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento del rendiconto medesimo.

La Commissione di Gestione viene calcolata dalla Banca Depositaria e corrisposta alla Società di Gestione *pro rata temporis*, con cadenza mensile, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell'importo annuo spettante e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

La commissione spettante per il numero dei giorni trascorsi dalla Chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione fino al termine del mese di calendario in corso sarà pari ad 1/12 dell'importo annuo spettante, moltiplicato per il numero dei giorni trascorsi e diviso per 30 (trenta) e sarà pagata al primo giorno del mese successivo unitamente alla commissione spettante per tale mese. Il primo giorno del mese successivo all'approvazione di ogni rendiconto o di ogni relazione sarà pagata la commissione calcolata sul Valore Totale dell'Attivo risultante da tale rendiconto o relazione e sarà applicato il conguaglio sui mesi trascorsi dal 31 Dicembre precedente o dal 30 giugno precedente. Qualora l'importo annuale della Commissione di Gestione, calcolato come sopra indicato, risulti inferiore ad Euro 300.000 (trecentomila), tale importo verrà comunque riconosciuto come compenso, dovendo essere inteso come compenso minimo garantito.

3) La Commissione Variabile sarà dovuta al raggiungimento di un tasso interno di rendimento (il "**Tasso Interno di Rendimento**") del Fondo pari al 20% (venti per cento).

Ai fini e per gli effetti del presente articolo, per "Tasso Interno di Rendimento" s'intende: il tasso di sconto annuo (calcolato con capitalizzazione annuale alla data del 31 dicembre di ciascun anno) che a quella medesima data renderebbe il valore attualizzato di tutti gli Apporti effettuati dai Partecipanti del Fondo uguale al valore attualizzato di tutte le distribuzioni del Fondo effettuate a titolo di Proventi e Rimborsi, il tutto al lordo di eventuali ritenute d'acconto od altre trattenute e delle imposte gravanti su ciascuno dei Partecipanti.

La Commissione Variabile sarà calcolata ed erogata come segue: i Proventi ed i Rimborsi da distribuirsi successivamente all'ottenimento da parte del Fondo di un Tasso Interno di Rendimento uguale o superiore al 20% (venti per cento), saranno ripartiti per il 10% (dieci per cento) alla Società di Gestione e per il residuo 90% (novanta per cento) ai Partecipanti.

### *B) Compenso Annuo Spettante alla Banca Depositaria*

Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria è determinato sul valore complessivo netto del Fondo quale risultante dall'ultima Relazione Semestrale o dall'ultimo Rendiconto di cui al paragrafo 23.2 approvato, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo, in base alle seguenti specifiche:

- a) per lo svolgimento delle funzioni di banca depositaria: 0.05% del valore complessivo netto delle attività del Fondo con una commissione annua minima pari a Euro 10.000,00. A questa commissione va aggiunta una commissione fissa annua pari a Euro 25.000,00.
- b) per lo svolgimento delle funzioni di custodia del patrimonio del Fondo: un importo annuo pari ad Euro 1.000,00 (oltre IVA).

Le commissioni sub a) e b) che precedono, ivi incluse quelle fisse e le quote minime previste, si intendono calcolate *pro rata temporis*.

Sino all'approvazione del primo documento contabile del Fondo il compenso della Banca Depositaria è determinato, *pro rata temporis*, e in base agli effettivi giorni di calendario intercorsi, sulla base della somma del valore dei versamenti in denaro e/o, in caso di Apporto (come definito ai sensi del precedente paragrafo 9.1.), del valore al quale i beni sono apportati al Fondo, fermo restando il compenso minimo dianzi indicato anche questo applicato *pro rata temporis*.

Il compenso viene corrisposto alla Banca Depositaria in via posticipata, con cadenza trimestrale, nella misura di 1/4 (un quarto) dell'importo annuo spettante, e con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare.

### *C) Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti*

a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività agli stessi demandate ai sensi del paragrafo 12, comma 2, del presente nonché le spese connesse all'apporto (quali, a titolo indicativo, le provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese per verifiche, le spese peritali, le spese per la procedura di *due diligence* sugli immobili commissionata dalla SGR, i costi sostenuti per attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'apporto, ecc.) sono definite, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi o con i relativi fornitori, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

b) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti di cui alla precedente lettera a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

c) Per le valutazioni degli Apporti in Natura i compensi inerenti l'attività di valutazione e le attività connesse o associate a tale valutazione, e le spese di cui al precedente paragrafo a), sono posti a carico dell'apportante. I compensi relativi alle valutazioni periodiche del patrimonio immobiliare del Fondo ed alle valutazioni per la vendita degli immobili del Fondo, nonché quelle spettanti per eventuali altre valutazioni richieste, sono a carico del Fondo e verranno corrisposti con valuta corrispondente al 30°(trentesimo) giorno dalla data di emissione della relativa fattura, salvo diversi accordi con l'Esperto Indipendente.

#### *D) Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo*

Fermo restando quanto previsto al successivo paragrafo 16.3, lettera (A), in tema di spese relative ad Apporti in Natura, gli oneri inerenti l'acquisizione e la dismissione delle attività del Fondo (quali, a titolo indicativo, le provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese per verifiche, le spese peritali, i costi sostenuti per attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali alla compravendita delle attività del Fondo, le spese inerenti le locazioni e qualsiasi altra spesa inerente l'acquisizione o la dismissione delle attività del Fondo, ecc.) saranno a carico del Fondo previa verifica da parte della SGR che il relativo ammontare sia compatibile con quanto previsto da eventuali tariffari di legge obbligatori, ovvero, in mancanza di questi, da usi e consuetudini prevalenti. Sono altresì a carico del Fondo gli oneri correlati all'assunzione di impegni di sottoscrizione di quote di OICR nonché gli oneri connessi all'acquisto, alla cessione, al rimborso ed alla detenzione delle quote di OICR, a qualunque titolo gravanti sul Fondo nella sua qualità di partecipante agli OICR, eccezion fatta per le commissioni ed i diritti fissi, diversi dalle commissioni di gestione, eventualmente applicati al Fondo in occasione della sottoscrizione e del rimborso di quote di OICR Collegati. Sono infine a carico del Fondo i costi relativi alle trattative preliminari solo per le acquisizioni effettivamente realizzate dal Fondo, fatta eccezione per quelle spese, costi od oneri sostenuti strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste immobiliari al termine delle quali il Fondo non sia risultato aggiudicatario. Sono a carico dei venditori, salvo diverso eventuale accordo, le spese per le valutazioni degli immobili oggetto di acquisizione, e le spese per la procedura di *due diligence* su detti immobili commissionata dalla SGR.

#### *E) Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo*

Le spese inerenti l'amministrazione dei beni, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tali attività, nonché le spese vive sostenute nell'esercizio di tali attività

con riferimento ai beni immobili facenti parte del patrimonio del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili, saranno a carico del Fondo. Gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali beni immobili, al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili, saranno altresì a carico del Fondo.

*F) Oneri Accessori e Spese di manutenzione e/o Valorizzazione degli Immobili del Fondo*

Sono altresì a carico del Fondo gli oneri accessori e tutte le spese di gestione amministrativa, manutenzione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo quali, a titolo indicativo, quelle per l'edificazione o il risanamento di terreni, ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti, e comunque l'ampliamento e la realizzazione di nuove costruzioni, la prestazione di servizi tecnici finalizzati all'esame della situazione urbanistica, catastale degli immobili, all'esecuzione della progettazione preliminare ed esecutiva nonché alla direzione dei lavori delle opere da realizzare sugli immobili (*project management*) ivi compresi i compensi dovuti ai soggetti deputati allo svolgimento delle attività di gestione (*property management*) anche se affidata in *outsourcing*, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. Di tali spese verrà data opportuna evidenza nell'ambito del rendiconto annuale di gestione del Fondo.

*G) Premi per Polizze Assicurative*

Premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali immobiliari, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti le attività del Fondo saranno attribuiti al Fondo.

*H) Altre spese*

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge e regolamentari, anche delle relazioni semestrali nonché il compenso spettante al soggetto incaricato della contabilità e del calcolo del valore complessivo netto del Fondo, il compenso spettante al soggetto incaricato delle attività di gestione dei sottoscrittori, le spese per la comunicazione ai Partecipanti del Valore Unitario delle Quote e i costi dei documenti derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti, le spese sostenute per la convocazione e lo svolgimento dell'Assemblea dei Partecipanti, gli oneri e le spese connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo ai sensi della normativa *pro-tempore* vigente e i contributi dovuti alle competenti autorità di vigilanza italiane ed estere.

Sono inoltre a carico del Fondo le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge e/o delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti e gli oneri e le spese connessi alla eventuale immissione delle Quote in un sistema di gestione accentrata.

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

Sono a carico della Società di Gestione:

#### *A) Spese di Amministrazione*

Tutte le spese necessarie per l'amministrazione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese analisi ed indagini di mercato, studi di settore e, comunque, attività di carattere generale non riferite a specifiche opportunità d'investimento.

#### *B) Altre Spese*

Le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti, ovvero non siano a questi inerenti.

### *16.3 Oneri e Rimborsi Spese a Carico degli Apportanti e dei Singoli Partecipanti*

A) Sono a carico degli apportanti le spese notarili e gli oneri accessori per l'atto di apporto, tutte le spese, le provvigioni e le commissioni inerenti all'Apporto in Natura e alle attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto (ivi inclusi quelli degli Esperti Indipendenti di cui al precedente paragrafo 16.1, lettera C) e le spese per la procedura di *due diligence* sugli Apporti in Natura commissionata dalla SGR).

B) Sono a carico di ciascun Partecipante, pro quota, i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per il raggruppamento, il frazionamento dei Certificati di partecipazione, richiesti dal Partecipante in epoca successiva alla sottoscrizione delle Quote del Fondo, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e gli altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al Partecipante medesimo.

C) Sono, altresì, a carico del Partecipante le eventuali imposte, tasse ed oneri che per legge dovessero di volta in volta gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle Quote del Fondo, nonché gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi.

D) Non essendo possibile determinare a priori tali importi, questi, ove previsti, saranno indicati di volta in volta al Partecipante da parte della SGR per conto del Fondo.

E) Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati.

F) Sono a carico dei soggetti apportanti le spese sostenute a loro beneficio esclusivo che non siano di competenza del Fondo ovvero della Società di Gestione, in base a quanto stabilito dai precedenti paragrafi 16.1 e 16.2 e dalla normativa vigente in materia.

## C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

### 17. Responsabilità dell'Attività di Gestione

1) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui ai paragrafi da 10.3 a 10.10.

Il consiglio di amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire all'interno e/o a soggetti esterni, anche appartenenti ai gruppi degli apportanti e/o ai gruppi dei soci della Società di Gestione:

(a) deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale e/o amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo. Il soggetto delegato è autorizzato ad avvalersi di prestatori di beni e/o di servizi terzi di propria fiducia nell'ambito delle deleghe ad esso attribuite; il soggetto delegato potrà compiere le attività di cui alla delega, anche in relazione alla compravendita o alla locazione degli immobili e della definizione dei relativi contratti, ed in ogni caso nei limiti e nelle soglie di rilevanza stabiliti all'interno di dette deleghe;

(b) incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi tecnici finalizzati, a titolo esemplificativo, all'esame della situazione urbanistica, catastale degli immobili, all'esecuzione della progettazione preliminare e/o esecutiva nonché alla direzione dei lavori delle opere da realizzare sugli immobili;

(c) deleghe aventi ad oggetto la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, da affidarsi, sulla base di quanto previsto dall'art. 33, comma 3, del TUF, ad un intermediario abilitato, nel quadro dei criteri di allocazione del risparmio definiti di tempo in tempo dal consiglio di amministrazione della SGR. Ove del caso, la SGR provvede, in aggiunta, a fornire indicazioni al soggetto delegato relative al profilo di rendimento/rischio desiderato.

2) In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite dalla Società di Gestione devono essere effettuate con modalità tali da evitare lo svuotamento di attività della SGR medesima ed eseguite nel rispetto delle disposizioni in tema di esternalizzazione di funzioni (ai sensi dell'art. 6 comma 2-bis TUF) ed in particolare:

(a) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio di amministrazione della SGR nei confronti dei Partecipanti: pertanto il delegato deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR per l'esecuzione di ogni operazione;

(b) devono avere durata determinata e possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;



(c) prevedono un flusso costante di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;

(d) prevedono le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Società di Gestione e della Banca Depositaria; e

(e) sono soggette alla vigente normativa e devono essere in armonia con i presidi diretti ad evitare conflitti di interesse disposti dalla Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo 10.10 comma 2.

3) La SGR può inoltre avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di “*advisory*”), anche se facenti parte dei gruppi dei Partecipanti e/o dei gruppi dei soci della Società di Gestione, per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di “*due diligence*”) e/o agenti immobiliari, anche se facenti parte dei gruppi dei Partecipanti e/o dei gruppi dei soci della Società di Gestione, per qualsiasi necessità operativa del Fondo. Inoltre, nell’ottica di una più efficiente gestione del Fondo, la Società di Gestione può conferire ad intermediari abilitati alla prestazione di servizi di gestione deleghe in ordine a specifiche scelte di investimento inerenti il patrimonio del Fondo nel quadro di criteri di allocazione del risparmio dalla stessa definiti di tempo in tempo.

4) I compensi e le spese addebitate dai soggetti delegati, di cui al precedente comma 1 del presente paragrafo, sono a carico del Fondo. Sono pure a carico di quest’ultimo i costi e le spese sostenute in relazione alla collaborazione dei consulenti, professionisti e/o tecnici di cui al precedente comma 3, se sostenuti in relazione alla gestione ed amministrazione del patrimonio del Fondo.

5) Il consiglio di amministrazione e gli altri organi societari della SGR esercitano comunque un controllo costante sull’attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente paragrafo.

6) L’esercizio dei diritti inerenti agli strumenti finanziari che entrano a far parte del patrimonio del Fondo rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell’incarico gestorio che contraddistingue i rapporti fra i Partecipanti al Fondo e la Società di Gestione.

7) Per una più efficiente gestione del Patrimonio del Fondo, la SGR si potrà inoltre avvalere di soggetti terzi, stipulando con gli stessi appositi contratti di outsourcing i cui oneri sono a carico del Fondo. Tali contratti potranno prevedere:

(i) la possibilità per la SGR e per le Autorità di Vigilanza di effettuare controlli presso gli *outsourcers* al fine di verificare la qualità dei servizi prestati, nonché il rispetto delle procedure contrattualmente previste;

(ii) una durata determinata;

(iii) la possibilità per il Fondo di recedere dal contratto in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista, rispettando un congruo preavviso.

In particolare, i contratti di cui sopra potranno avere ad oggetto lo svolgimento delle seguenti funzioni inerenti i beni e le attività facenti parte del Patrimonio del Fondo:

(a) *property management*, ovvero gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), amministrazione dei depositi cauzionali, gestione delle disdette, gestione dei servizi relativi agli impianti ed alle parti comuni degli immobili e predisposizione di rendiconti relativamente alla redditività degli immobili, pianificazione degli interventi manutentivi, coordinamento e controllo dei servizi di manutenzione tecnica degli edifici, assistenza per i contratti di compravendita;

(b) *project management/general contractor*, ovvero coordinamento della progettazione definitiva, svolgimento della progettazione preliminare ed esecutiva, coordinamento dei rapporti con i soggetti incaricati della esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione, a regola d'arte ed a costi predeterminati, degli interventi sui beni;

(c) *agency management*, ovvero frazionamento e vendita degli immobili e, in particolare, ogni attività volta ad individuare e procurare potenziali acquirenti ed alla predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento del contratto di vendita degli immobili, coordinamento delle attività relative alla locazione degli immobili o a porzioni di essi, ivi inclusa la predisposizione dei contratti di locazione, gestione della campagna di marketing e pubblicitaria relativa alla vendita ed alla locazione degli immobili e di reportistica;

(d) *facility management*, ovvero coordinamento di tutte le attività di gestione e manutenzione degli immobili;

(e) *advisory*, ovvero predisposizione delle verifiche e delle analisi e ricerche di mercato e successivo monitoraggio, ove opportuno, dei segmenti di mercato e/o geografici, ovvero degli investimenti.

## **18. Sostituzione della Società di Gestione**

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

a) solo a decorrere dal 18°(diciottesimo) mese dalla data del primo Apporto in Natura o dal primo Apporto in Denaro e con un preavviso scritto di almeno 3 (tre) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle Quote), per volontà della Società di Gestione che manifesti in modo irrevocabile di rinunciare al mandato gestorio;

b) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della Società di Gestione;

c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; ovvero

d) per deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti:

i. in conseguenza di atti dolosi o gravemente colposi della Società di Gestione, con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino la maggioranza assoluta delle Quote; ovvero

ii. solo a decorrere dal giorno successivo al quinto anniversario della data del primo Apporto in Natura o del primo Apporto in Denaro con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle Quote. In questo caso, gli effetti della deliberazione decorreranno trascorsi 90 (novanta) giorni dalla data della sua comunicazione alla Società di Gestione.

2) Nei casi previsti alle precedenti lettere a), b) e c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni:

a) L'Assemblea dei Partecipanti entro 90 (novanta) giorni a decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, dalla data dell'atto di fusione o scissione, ovvero dalla data di scioglimento della stessa, ovvero dalla deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi della precedente lettera d), si riunirà ed individuerà, a maggioranza dei suoi membri, la nuova società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione nella gestione del Fondo (di seguito, la "**Nuova Società di Gestione**"). La Nuova Società di Gestione dovrà accettare tutte le condizioni di cui al presente Regolamento;

b) L'Assemblea dei Partecipanti comunicherà, entro 5 (cinque) giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione che, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, si impegna a richiedere alla Banca d'Italia l'approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione; nel caso di cui al precedente comma 1, lettera d), punto ii, la Nuova Società di Gestione non potrà subentrare alla Società di Gestione prima che siano trascorso il termine dei 90 (novanta) giorni di cui allo stesso comma 1, lettera d), punto ii;

c) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non adotti alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della Società di Gestione, ovvero comunque non individui la Nuova Società di Gestione entro il termine di cui al precedente punto, ovvero qualora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione procederà alla liquidazione del Fondo, ai sensi del successivo paragrafo 27, lettera c);

e) A decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero della deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea dei Partecipanti in conformità alla precedente lettera b), la Società di Gestione stessa non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del patrimonio del Fondo e dovrà limitarsi a svolgere le attività di ordinaria amministrazione relative al Fondo, fatto comunque salvo quanto previsto alla precedente lettera c) in merito alla liquidazione del Fondo da parte della Società di Gestione.

3) Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo, sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Società di Gestione medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, *in specie*, l'efficacia della sostituzione sino a che la Nuova Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della Società di Gestione sostituita. In caso di sostituzione della Società di Gestione, deve essere data informativa ai Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 26, comma 4.

### **19. Assemblea dei Partecipanti**

1) I Partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (o Assemblea dei Partecipanti) per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del presente Regolamento secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.

2) L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione che ne dà comunicazione ai Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 26, comma 4, almeno 5 (cinque) giorni prima di quello fissato per l'adunanza. L'avviso deve indicare il giorno, l'ora ed il luogo dell'adunanza, l'ordine del giorno ed ogni altra informazione che sia necessaria in relazione al diritto di intervento ed al diritto di voto. Ove il consiglio di amministrazione della Società di Gestione non provveda alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti nei casi previsti dal presente paragrafo, la stessa viene disposta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti. L'Assemblea dei Partecipanti è inoltre convocata ogniqualvolta ne facciano richiesta tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione.

L'Assemblea dei Partecipanti si considera validamente costituita, anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette, purché sia rappresentato, anche per delega, il 100% (cento per cento) delle Quote in circolazione e nessuno dei Partecipanti si opponga alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

3) Possono prendere parte all'Assemblea i Partecipanti che risultino titolari delle Quote da almeno 5 (cinque) giorni prima della data dell'adunanza.

4) I Partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti, in conformità ai termini e condizioni di cui all'art. 2372 c.c.. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti né alle società del Gruppo della Società di Gestione, o ai loro amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti.

5) L'Assemblea dei Partecipanti potrà essere svolta anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che: a) tutti i Partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti, e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, l'Assemblea dei Partecipanti si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente e il Segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

6) L'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente dell'Assemblea stessa, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti. Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti presiede allo svolgimento dell'Assemblea e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertare la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al paragrafo 20, comma 9, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione, nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

7) Ogni Quota dà diritto ad un voto. L'Assemblea dei Partecipanti è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino la maggioranza delle Quote emesse e, fatta eccezione per i casi in cui è previsto un diverso quorum deliberativo ai sensi del Regolamento, delibera a maggioranza delle Quote dei Partecipanti intervenuti. Ciascun Partecipante si asterrà dal voto su tutte le questioni che riguardino rapporti giuridici tra il Fondo e il Partecipante e/o una società appartenente al Gruppo del Partecipante.

8) In parziale deroga a quanto previsto nel precedente comma 7 del presente paragrafo, e fatte comunque salve le diverse maggioranze eventualmente previste dalla normativa di volta in volta vigente, è necessario il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle Quote per deliberare:

- la sostituzione, nella gestione del Fondo, della Società di Gestione con una Nuova Società di Gestione nell'ipotesi di cui al paragrafo 18, comma 1, lettera d), punto ii;
- la Liquidazione Anticipata del Fondo per volontà dei Partecipanti prima della Scadenza del termine di durata del Fondo ovvero la revoca dello stato di Liquidazione Anticipata;
- le modifiche al Regolamento di cui al successivo paragrafo 26;
- l'esclusione del diritto di opzione di cui al precedente paragrafo 13, comma 8.

9) L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla Società di Gestione, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali, nonché da altre società del Gruppo della Società di Gestione, e loro amministratori, sindaci e direttori generali, è sospeso per

tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità e di tali Quote non si terrà conto al fine del computo dei quorum deliberativi di cui al presente Regolamento.

10) L'Assemblea dei Partecipanti, con le maggioranze di cui al precedente paragrafo 19, commi 7 e 8, a seconda del caso:

- elegge e revoca il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- delibera in merito alla Liquidazione Anticipata del Fondo, di cui al successivo paragrafo 27;
- delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento di cui al successivo paragrafo 26;
- delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della Società di Gestione con una Nuova Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 18;
- delibera in merito alla effettuazione di Rimborsi Parziali a fronte di disinvestimenti ovvero mediante ricorso all'indebitamento alle condizioni e nei termini di cui all'art. 15, comma 1 del presente Regolamento;
- delibera in merito all'apertura di Nuovi Periodi di Sottoscrizione alle condizioni ed ai termini previsti dall'articolo 13 del presente Regolamento;
- delibera in merito all'esclusione del diritto di opzione di cui al precedente paragrafo 13, comma 8;
- delibera negli altri casi previsti dal presente Regolamento.

11) Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, nonché depositate presso la sede sociale della Società di Gestione, con comunicazione alla Banca Depositaria.

12) Fermo restando quanto previsto nel presente Regolamento, l'Assemblea dei Partecipanti ha la facoltà di adottare un regolamento interno che disciplini le modalità di funzionamento dell'Assemblea stessa.

## **20. Partecipazione al Fondo**

1) La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote o successivo acquisto delle stesse a qualsiasi titolo. L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione o acquisto è pari a n. 1 (una) Quota che nel caso di Investitore non Professionale deve essere di valore iniziale pari ad almeno Euro 500.000 (non frazionabile).

2) Ciascun soggetto che non riveste la qualifica di Investitore Professionale e non Professionale ai sensi della normativa vigente e del paragrafo 2 del presente Regolamento, non può sottoscrivere e/o acquistare, a qualsiasi titolo, le Quote del Fondo.

3) Secondo quanto disposto dal D.M. 30/2015, le quote del Fondo non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede<sup>1</sup> a soggetti diversi da quelli indicati nel presente Regolamento.

4) Ne consegue che ai sensi del presente Regolamento:

---

<sup>1</sup> In particolare, la norma si riferisce a chi le possiede direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di cui all'articolo 1, comma 5, lettera d), del TUF.

(i) è prevista l'emissione di Quote di valore unitario almeno pari ad Euro 500.000 (**cinquecentomila**) cadauna (il "**Valore Unitario Minimo**"). Nello specifico, qualora il Fondo sia costituito inizialmente mediante Apporti in Denaro Iniziali unitamente ad Apporti in Natura, il valore unitario della quota sarà pari al Valore Unitario Minimo, e dunque ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila). Il numero di Quote spettanti a ciascun Partecipante, pertanto, sarà pari al valore dell'Apporto diviso per il Valore Unitario Minimo; nel caso in cui la divisione dell'Apporto in Natura per il Valore Unitario Minimo dia luogo ad una frazione di Quote la parte di valore mancante per arrivare all'unità superiore dovrà essere versata dal Partecipante in contanti;

(ii) le Quote sottoscritte da ciascun Partecipante devono essere pari ad un importo, al netto degli oneri e delle spese di sottoscrizione, non inferiore al Valore Unitario Minimo; l'importo della partecipazione al Fondo non può scendere al di sotto di tale limite, fatta eccezione per l'ipotesi di oscillazione del valore della Quota e fatto salvo il rispetto del limite di cui al successivo punto (iii), nell'ipotesi in cui la Società di Gestione si avvalga della facoltà di effettuare rimborsi parziali;

(iii) non possono essere effettuati rimborsi parziali delle Quote, se per effetto di tali rimborsi parziali il valore della partecipazione al Fondo scenda al di sotto del valore minimo previsto dalla normativa; ove ciò avvenga la Società di Gestione – in luogo del rimborso parziale – procede al rimborso integrale della partecipazione;

5) La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a sue spese una copia.

6) Per tutto il termine di durata del Fondo, le Quote acquisite dai Partecipanti potranno essere trasferite, a qualsiasi titolo (universale o particolare, gratuito o oneroso), per qualsiasi causa e in qualsiasi forma, direttamente e/o indirettamente, in tutto e/o in parte, ad altri Partecipanti ovvero a soggetti terzi, a condizione che:

a) il soggetto che intende acquistare le Quote (di seguito, l'**"Acquirente"**) sia un Investitore Professionale o non Professionale, secondo quanto previsto dal precedente paragrafo 2;

b) il soggetto che intende alienare le Quote (di seguito, l'**"Alienante"**) dia notizia alla Società di Gestione di tale intenzione con comunicazione, da inviarsi mediante lettera raccomandata a/r. e con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data di efficacia prevista per il trasferimento, In caso di omissione della comunicazione, ove in sede di successivi controlli la SGR riscontrasse l'assenza in capo al nuovo Partecipante dei requisiti che ne determinino l'appartenenza alla categoria di Investitore Professionale o non Professionale, ovvero in presenza di anomalie riscontrate in fase di adeguata verifica della clientela ai fini antiriciclaggio, la SGR avrà facoltà di agire a tutela propria e del Fondo, attivando tutti gli strumenti approntati dalla legge nel caso di violazioni da parte del Partecipante delle previsioni di cui al presente Regolamento.

## **21. Certificati di partecipazione al Fondo**

- 1) Le Quote sono rappresentate da Certificati nominativi (di seguito, i “**Certificati**”). La firma della Società di Gestione sui certificati rappresentativi delle Quote emessi dalla Società di Gestione è apposta dal Presidente del consiglio di amministrazione della stessa, e può essere riprodotta meccanicamente, purché l'originale sia depositato presso la Cancelleria del Tribunale dove la Società di Gestione medesima è iscritta.
- 2) Al Partecipante, su richiesta dello stesso, è consentito ottenere, in qualsiasi momento, il frazionamento o il raggruppamento dei Certificati. L'emissione dei Certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario di una Quota o suoi multipli.
- 3) I Certificati vengono predisposti dalla Società di Gestione e, su istruzioni di quest'ultima, avvalorati dalla Banca Depositaria e messi a disposizione dei Partecipanti presso la Società di Gestione o c/o la Banca Depositaria.
- 4) La Società di Gestione, su richiesta del Partecipante e a suo esclusivo rischio, provvede all'invio dei Certificati all'indirizzo indicato dal Partecipante stesso, fermo il recupero delle spese di spedizione.
- 5) In alternativa all'emissione di Certificati singoli può essere previsto il ricorso al Certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote. Il Certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso la Banca Depositaria con rubriche distinte per singoli Partecipanti. Le Quote presenti nel Certificato cumulativo possono essere contrassegnate anche soltanto con un codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità della Banca Depositaria di accedere alla denominazione del Partecipante in caso di emissione del Certificato singolo o al momento del rimborso delle Quote.
- 6) In ogni caso, l'immissione delle Quote nel Certificato cumulativo non pregiudica la possibilità:
  - per il Partecipante, di richiedere in qualsiasi momento l'emissione del Certificato singolo;
  - per la Banca Depositaria, di procedere – senza oneri per il Partecipante e per il Fondo – al frazionamento dello stesso Certificato cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.

## **22. Criteri di Valutazione del Fondo**

- 1) Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.
- 2) La determinazione del valore complessivo netto del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.
- 3) Le attività e le passività del Fondo saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti dalle disposizioni tempo per tempo emanate dalla Banca d'Italia. È in facoltà dei Partecipanti ottenere



gratuitamente dalla Società di Gestione una copia della documentazione relativa ai criteri di valutazione.

### **23. Scritture Contabili e relativa pubblicità**

1) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. I documenti relativi alla contabilità del Fondo sono inoltre messi dalla SGR a disposizione dei Partecipanti a richiesta di questi ultimi.

2) In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, la Società di Gestione deve redigere:

a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;

b) il rendiconto della gestione del Fondo, da mettere a disposizione degli investitori entro sei mesi dalla chiusura di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei Proventi;

c) la relazione semestrale relativa ai primi sei mesi di ogni esercizio, da mettere a disposizione degli investitori entro due mesi dalla fine del periodo di riferimento. La relazione semestrale non è richiesta nel caso si proceda, in relazione alla distribuzione dei Proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza almeno semestrale;

d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote di partecipazione e del valore complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle Quote.

### **24. Documenti a Disposizione dei Partecipanti e relativi Luoghi di Deposito**

1) Il rendiconto di gestione del Fondo, la relazione semestrale ed il prospetto sono forniti gratuitamente, entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data della loro pubblicazione, a ciascuno dei Partecipanti che ne faccia richiesta, a cura della Società di Gestione, mediante comunicazione inviata con le modalità di cui al successivo paragrafo 27, comma 4, e sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere da quello successivo alla data della loro pubblicazione, presso la sede della Società di Gestione e della Banca Depositaria. A seguito di specifica richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copie aggiuntive di tali documenti dalla Società di Gestione.

2) (i) Le relazioni di stima dei Beni Apportati oggetto di Apporti in Natura e dei beni acquistati o venduti da/a soci della SGR, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui la SGR appartiene, nonché (ii) gli atti di conferimento, acquisto o cessione dei beni con l'indicazione dei soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e del relativo Gruppo di appartenenza, sono messi a disposizione dei Partecipanti in forma di estratto tramite deposito presso la sede della Società di Gestione, entro 5 (cinque) giorni dalla loro redazione. Il

Partecipante, dietro richiesta, avrà diritto di ricevere copia dei suddetti estratti a mezzo posta gratuitamente.

3) Tutti gli avvisi e le comunicazioni rivolte ai Partecipanti del Fondo sono inviate/i all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) comunicato dal Partecipante del Fondo.

## **25. Revisione contabile, Certificazione e Controllo del Collegio Sindacale**

1) La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione in conformità a quanto disposto dagli artt. 9 e 159 del TUF. La SGR, in caso di mancata nomina del revisore legale o della società di revisione legale, informa tempestivamente la Consob, esponendo le cause che hanno determinato il ritardo nell'affidamento dell'incarico.

2) La società di revisione provvede alla certificazione del bilancio della Società di Gestione e del rendiconto del Fondo, nonché ad esprimere un giudizio sul rendiconto del Fondo.

3) I sindaci della Società di Gestione, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci della Banca Depositaria devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia ed alla Consob, ciascuna per le proprie competenze, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

## **26. Modifiche al Regolamento**

1) Per il caso di modifiche rese necessarie da variazioni nelle disposizioni di legge e regolamentari applicabili è attribuita una delega permanente al Presidente del consiglio di amministrazione ed all'Amministratore Delegato della Società di Gestione per l'adeguamento del testo. Il testo così **modificato viene sottoposto all'approvazione del consiglio di amministrazione nella prima riunione utile**. Il Regolamento, ai sensi dell'articolo 14.6 (a) del D.M. 30/2015, non è soggetto ad approvazione della Banca d'Italia e pertanto anche tutte le modifiche dello stesso non saranno soggette alla suddetta approvazione.

2) Fuori dai casi previsti al precedente comma 1 del presente paragrafo, possono essere apportate modifiche al Regolamento solo se le stesse sono approvate dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle Quote, ai sensi del precedente paragrafo 19, comma 8. Per quanto concerne le modalità di convocazione, costituzione e deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti, si fa rinvio al precedente paragrafo 19 del presente Regolamento.

3) In caso di mancato raggiungimento dei quorum costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica del Regolamento non sarà adottata dalla Società di Gestione. In caso di approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione delibera le modifiche al Regolamento e le sottopone all'approvazione della Banca d'Italia ove previsto dalla normativa applicabile.

4) Il contenuto di ogni modifica regolamentare, , è comunicato direttamente ai Partecipanti mediante lettera raccomandata a/r inviata dalla Società di Gestione all'indirizzo comunicato dal Partecipante o in alternativa mediante telefax o e-mail, a condizione che lo strumento utilizzato fornisca la prova dell'avvenuto ricevimento oppure che il destinatario confermi detto ricevimento.

5) La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta.

## **27. Liquidazione del Fondo**

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

a) anticipatamente rispetto a quanto previsto dal successivo paragrafo 27.2, ad iniziativa della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti, con le modalità di cui al successivo paragrafo 27.1;

b) per Scadenza del termine di durata del Fondo;

c) nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione e non individui la Nuova Società di Gestione entro il termine di cui al precedente paragrafo 18, comma 2, lettera a), ovvero la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 18, comma 2, lettera c);

d) a seguito di deliberazione assunta dall'Assemblea dei Partecipanti, con le maggioranze previste dal precedente paragrafo 19, comma 8.

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

1) La Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione, può decidere, la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti, anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali, a titolo esemplificativo, la riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione). L'eventuale esercizio di tale facoltà da parte della SGR sarà preventivamente comunicato dalla SGR all'Assemblea dei Partecipanti insieme ad un programma dettagliato del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR ed alle motivazioni per cui la SGR ha deciso di procedere alla liquidazione anticipata del Fondo. Entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla comunicazione ricevuta dalla SGR, l'Assemblea dei Partecipanti potrà indicare di non condividere la proposta della SGR; in quest'ultimo caso, la SGR non darà luogo alla liquidazione anticipata del Fondo. Viceversa, se l'Assemblea dei Partecipanti non delibera contrariamente alla proposta della

SGR nel predetto termine, la liquidazione anticipata del Fondo avrà luogo con le modalità descritte al successivo comma 4.

2) Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione, impregiudicato il diritto dei Partecipanti alla sostituzione della stessa con una Nuova Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo 18.

3) A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento del Fondo.

4) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari e ha luogo con le seguenti modalità:

a) la Società di Gestione informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del proprio consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa;

b) a partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui alla lettera a) del presente comma 4, la Società di Gestione provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal consiglio di amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia. Copia del piano di smobilizzo è trasmessa dalla SGR anche ai Partecipanti;

c) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il rendiconto di cui al paragrafo 23, comma 2, e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra: (i) l'attivo del Fondo liquidato, al netto di eventuali passività, e (ii) il numero di Quote di pertinenza dei Partecipanti;

d) i Partecipanti che, al momento della conclusione delle operazioni di realizzo, siano in possesso di Quote (gli "**Aventi Diritto alla Liquidazione**") hanno diritto a percepire, pro quota, l'attivo netto della liquidazione;

e) la società di revisione di cui al precedente paragrafo 25 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;

f) il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione di certificazione predisposta dalla società di revisione di cui al precedente paragrafo 25, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, che verrà fissato nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sono messi a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione, nonché presso la sede della Banca Depositaria e in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese;

- g) la Banca Depositaria provvede a corrispondere il rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione, con le medesime modalità di cui al precedente paragrafo 15;
- h) le somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto alla Liquidazione. L'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della Società di Gestione, come precisato al successivo paragrafo 27.2, comma 7;
- i) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia;
- j) la delibera di liquidazione del Fondo è comunicata ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 26, comma 4; con le stesse modalità è comunicata ai Partecipanti l'avvenuta redazione del rendiconto finale e la data di inizio delle operazioni di rimborso.

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

- 1) La liquidazione per la Scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga ha luogo con le seguenti modalità:
- a) alla Scadenza del termine di durata del Fondo previsto al paragrafo 3 del presente Regolamento (o prima, nel caso di Liquidazione Anticipata del Fondo) ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti dell'attivo netto del Fondo stesso, secondo le modalità indicate nel precedente paragrafo 27.1, comma 4, e comunicate ai sensi della lettera j) dello stesso comma 4;
- b) la Società di Gestione si riserva la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo non sia completato entro il termine di durata dello stesso, il Periodo di Grazia, di cui al precedente paragrafo 3, comma 3, per condurre a termine le operazioni di smobilizzo nonché le operazioni di rimborso. A tal fine la Società di Gestione invia alla Banca d'Italia la relativa richiesta con congruo preavviso, corredando la medesima di un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori. L'eventuale concessione del Periodo di Grazia da parte della Banca d'Italia è comunicata ai Partecipanti con le modalità di cui al precedente paragrafo 26, comma 4;
- c) hanno diritto a percepire la quota spettante ai Partecipanti (la "**Quota Spettante**") coloro che risultano titolari delle Quote al momento della Scadenza del termine di durata del Fondo, ovvero al termine del Periodo di Grazia eventualmente concesso dalla Banca d'Italia per effettuare lo smobilizzo degli investimenti;

d) dopo l'avviso ai Partecipanti e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui ai successivi commi 2 e 3, la Società di Gestione segue la procedura indicata al precedente paragrafo 27.1 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote ed il deposito delle somme non riscosse.

2) Con le modalità di cui al precedente paragrafo 26, comma 4, la Società di Gestione informa i Partecipanti:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- 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;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

3) Contestualmente alla comunicazione di cui al precedente comma 2, verrà data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla Società di Gestione, nel caso di richiesta di un Periodo di Grazia, come indicato al paragrafo 27.2, comma 1, lettera b);
- 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.

4) La Società di Gestione invierà, inoltre, alla Banca d'Italia, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, corredata della relazione predisposta dalla società di revisione di cui al precedente paragrafo 25.

5) Alla Scadenza del periodo di durata del Fondo termina ogni ulteriore attività di investimento del Fondo.

6) La Quota Spettante ai Partecipanti è distribuita agli Aventi Diritto alla Liquidazione con valuta in data non successiva al 30° (trentesimo) giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla Scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia.

7) Il controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli Aventi Diritto alla Liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua distribuzione viene versato a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto. I diritti di riscossione del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli Aventi Diritto alla Liquidazione si

prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente comma 6 del presente paragrafo.

### **28. Foro competente**

Fatta eccezione per il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi del D.Lgs. n. 206/2005, per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento è competente in via esclusiva il Foro di Roma.