

Regolamento del fondo di investimento immobiliare chiuso riservato

PRIMO

INDICE

A) SCHEDA IDENTIFICATIVA.....	4
1. Istituzione e denominazione	4
2. Destinatari	4
3. Durata del Fondo	5
4. Società di Gestione del	5
5. Depositario	5
6. Periodicità di calcolo del.....	6
7. Definizioni	6
B) CARATTERISTICHE DEL FONDO	8
8 - Scopo e Politiche di investimento	8
9 - Profili di rischio	9
10. Oggetto dell'Investimento.....	11
11. Patrimonio del Fondo	12
12. Esperti Indipendenti	13
13. Sottoscrizione delle Quote	13
14 – Ridimensionamento del patrimonio del Fondo.....	14
15 - Richiamo degli impegni	15
16 - Conferma del versamento	15
17 - Valore della quota	15
18 - Emissioni successive di Quote	16
19 - Operazioni con Soggetti in Conflitto di Interessi.....	17
20 - Operazioni con parti correlate	17
21 - Proventi della gestione del Fondo.....	18
22 - Rimborsi parziali pro-quota	18

23 – Regime delle Spese	19
24 . Responsabilità dell’attività di gestione e sistema di deleghe	24
25. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo.....	24
26. Advisory Committee	25
27. Assemblea dei Partecipanti	27
C) CLAUSOLE GENERALI	29
28. Partecipazione al Fondo	29
29. Certificati rappresentativi delle Quote.....	29
30. Calcolo del valore unitario delle Quote.....	30
31. Spese a Carico della SGR.....	30
32. Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva	30
33. Documenti a Disposizione dei Partecipanti e Luoghi di Deposito	31
34. Revisione contabile, certificazione e controllo.....	31
35. Modifiche del Regolamento	32
36. Liquidazione del Fondo.....	32
37. Liquidazione e ripartizione del Plusvalore della Gestione alla scadenza del Fondo	34
38. Foro competente	35

A) SCHEDA IDENTIFICATIVA

1. Istituzione e denominazione del Fondo

La società Investire SGR S.p.A. (di seguito, la “**SGR**”) ha istituito il fondo denominato “**PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato**” (di seguito, il “**Fondo**”) con delibera del consiglio di amministrazione del 24 settembre 2010, con cui è stato contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il “**Regolamento**”), come di volta in volta modificato dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

In considerazione della natura di FIA italiano riservato: i) ai sensi dell’articolo 1, comma 1, m quater) del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (il “**TUF**”), le modifiche del Regolamento del Fondo non sono soggette all’approvazione della Banca d’Italia, ii) il Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, può seguire regole diverse rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d’Italia per i FIA non riservati.

2. Destinatari

La partecipazione al Fondo è riservata esclusivamente ad Investitori Qualificati come di seguito definiti:

- i) banche, fondi pensione, enti e casse previdenziali in quanto titolari di forme pensionistiche complementari (sia individuali che collettive) autorizzate ai sensi del D.Lgs. N. 252 del 5 dicembre 2005 ed iscritte all’Albo previsto dall’art. 19, comma 1 di tale decreto (*e.g.* i fondi pensione negoziali, i fondi pensione aperti, i piani individuali pensionistici ed i fondi pensione preesistenti, istituiti anteriormente al novembre 1992), qualora tali soggetti rientrino nella definizione di investitori qualificati di cui al DM 228/1999, in vigore fino al 2 aprile 2015;
- ii) a partire dal 3 aprile 2015, i soggetti di cui al precedente punto i) qualora gli stessi siano investitori professionali ai sensi dell’art. 1, comma 1 lett. m-quater) e m-undecies) del TUF o, in caso contrario, rispettino le limitazioni (anche in punto di ammontare minimo non frazionabile delle Quote sottoscritte o acquistate di Euro 500.000) previste per gli investitori diversi dagli investitori professionali.

Il Fondo è riservato e di conseguenza, per tutto il termine di durata del Fondo, le Quote possono essere sottoscritte,

acquistate e detenute esclusivamente da soggetti che rientrano nelle categorie di Investitori Qualificati sopra indicate e non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede – direttamente o nell’ambito della prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi di cui all’art. 1, comma 5, lett. d), del TUF – a soggetti non rientranti in tali categorie.

3. Durata del Fondo

La durata del Fondo è fissata (salvo il caso di liquidazione anticipata previsto nella Parte C, articolo 36.2, del Regolamento) in 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di chiusura delle sottoscrizioni relative alla prima emissione di Quote (come definita successivamente), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del trentesimo anno, salvo la proroga prevista nella Parte C, articolo 37 del Regolamento.

4. Società di Gestione del Risparmio

La SGR ha sede legale ed operativa in Roma, via Po n. 16/A. E’ iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Roma con il numero, codice fiscale e partita IVA 06931761008, e R.E.A. n. 998178. La SGR è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d’Italia, che ha iscritto la medesima nell’albo delle società di gestione del risparmio - sezione gestori di FIA al n. 50 (già n. 144), tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’articolo 35, comma 1, del TUF.

La SGR gestisce il Fondo nel rispetto delle disposizioni normative e di vigilanza tempo per tempo vigenti e del Regolamento.

5. Depositario

L’incarico di Depositario del Fondo è stato conferito a Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona, iscritta all’Albo dei Gruppi Bancari, (la “**Depositario**”).

Presso la predetta Filiale del Depositario, i partecipanti al Fondo (i “**Partecipanti**”) possono prendere visione della relazione di gestione, della relazione semestrale e del rendiconto finale di liquidazione.

Il Depositario potrà, previo assenso della SGR, sub - depositare gli strumenti finanziari in cui sia investito il patrimonio del Fondo nei limiti previsti dall’articolo 8, Parte B, del

Regolamento, presso (i) organismi di gestione centralizzata degli stessi ovvero (ii) altri sub - depositari abilitati.

6. Periodicità di calcolo del valore della Quota e modalità di comunicazione

Il Valore Complessivo Netto del Fondo (come di seguito definito) è determinato sulla base dei criteri di valutazione delle attività dei FIA immobiliari stabiliti dalla Banca d'Italia. La valutazione del Valore Complessivo Netto del Fondo e del valore unitario delle Quote è effettuata semestralmente dal consiglio di amministrazione della SGR, in concomitanza con l'approvazione della relazione semestrale del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre chiuso al 30 giugno di ciascun anno, ed in concomitanza con l'approvazione della relazione di gestione ovvero della relazione di gestione semestrale del Fondo, ove redatta ai sensi della normativa applicabile, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni semestre chiuso al 31 dicembre di ciascun anno.

Il valore unitario delle Quote è comunicato ai Partecipanti mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi all'indirizzo dai medesimi indicato alla SGR o mediante altro mezzo che ne garantisca l'avvenuta ricezione, entro 30 (trenta) giorni dal termine previsto per tale valutazione nonché sul sito internet del Fondo, ove istituito.

È facoltà della SGR sospendere la comunicazione del valore unitario delle Quote, in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili che non consentano la regolare determinazione dello stesso o la sua comunicazione. Ove ricorrano tali circostanze, la SGR informa di tale sospensione la Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità sopra indicate, i Partecipanti al Fondo. Al cessare delle situazioni predette, la SGR si adopera per determinare il valore unitario delle Quote non appena possibile e provvederà alla relativa comunicazione ai Partecipanti.

Non verrà richiesta l'ammissione a quotazione delle Quote del Fondo, salva diversa deliberazione assunta dall'Assemblea dei partecipanti ai sensi dell'articolo 27.

7. Definizioni

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

“DM 30/2015” indica il Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 e successive modifiche;

“Immobili” indica:

- a) i beni immobili e diritti reali immobiliari coerenti con le politiche di investimento del Fondo di cui all’art. 8;
- b) le parti di altri FIA immobiliari anche esteri;

“Inflazione” indica l’indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall’ISTAT;

“Patrimonio del Fondo” significa il totale delle attività del Fondo, ossia, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l’insieme degli Immobili, degli strumenti finanziari, della liquidità e di ogni altra attività detenuta dal Fondo, così come identificata nel Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche;

“Giorno Lavorativo” indica ciascun giorno, esclusi i sabati e le domeniche, in cui le banche sono generalmente aperte in Milano per lo svolgimento della loro normale attività.

B) CARATTERISTICHE DEL FONDO

8 - Scopo e Politiche di investimento

1. Il Fondo rientra nella categoria dei "FIA Italiani immobiliari" come definiti dall'articolo 1, comma 1, lettera q) del DM 30/2015 e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse coerentemente con la politica di gestione, al fine di generare flussi reddituali stabili e di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti.
2. Obiettivo del Fondo è l'investimento a lungo termine prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori e partecipazioni in società immobiliari, e parti di altri FIA immobiliari anche esteri.
3. La finalità del Fondo è garantire una redditività costante e stabile nel tempo ai partecipanti derivante, prevalentemente, dalla locazione o sfruttamento dei cespiti immobiliari detenuti dal Fondo.
4. L'investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e parti di altri fondi immobiliari anche esteri ha un orizzonte temporale di lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari, diversi dalle quote di FIA immobiliari, l'orizzonte temporale sarà esclusivamente di breve periodo.
5. Scopo del Fondo è la gestione, valorizzazione e liquidazione del Patrimonio del Fondo, nonché la ripartizione tra i Partecipanti del risultato della gestione nei termini previsti dal Regolamento e dalle relative politiche di gestione, nonché dalla normativa applicabile.
6. Le operazioni di investimento e disinvestimento avverranno sulla base di un piano di gestione predisposto ed aggiornato annualmente dalla SGR e portato a conoscenza dell'Advisory Committee. Fermo restando quanto stabilito ai precedenti paragrafi 1, 2 e 3 del presente articolo, in considerazione della prerogativa sociale dei soggetti Destinatari, il Fondo perseguirà in via preferenziale, ma non esclusiva, investimenti che rispondano a caratteristiche ed obiettivi di sviluppo del territorio, di risparmio energetico e di tutela ambientale. Il patrimonio del Fondo inoltre non potrà essere investito in beni immobili o diritti reali su beni immobili adibiti, anche in parte, alla produzione, commercializzazione o stoccaggio di prodotti lesivi della dignità e dei diritti dell'uomo o della collettività in generale.
7. Il Fondo potrà essere investito, direttamente o attraverso società controllate, in misura massima dei due terzi delle proprie attività in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie. Previa delibera motivata del Consiglio di amministrazione il Fondo potrà essere investito fino al 100% in un unico bene immobile sia in via temporanea nella fase di investimento iniziale, sia in fase successiva, purché, in questo ultimo caso, lo stesso bene risulti diversificato in distinte unità aventi caratteristiche catastali e funzionali diverse.

8. La liquidità di volta in volta disponibile e non impiegata ai fini di cui al Regolamento, potrà essere investita dalla SGR in strumenti finanziari a breve termine, comunque liquidabili entro un termine non eccedente la data di distribuzione dei Proventi Distribuibili nel semestre immediatamente successivo, che abbiano un rating a breve termine non inferiore a P-1 di Moody's o A-1 di Standard and Poor's e/o che siano emessi da soggetti aventi un rating equivalente. Gli stessi dovranno altresì rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore e, in ogni caso, adeguatamente valutati attraverso i processi interni di valutazione ed il sistema di gestione dei rischi della SGR, ispirati a criteri di tutela dell'interesse degli investitori e dell'integrità dei mercati.

9. Il Fondo potrà investire in strumenti finanziari derivati esclusivamente per finalità di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti o dall'indicizzazione dei contratti di locazione e relativi a tassi e valute, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente, a condizione che gli stessi siano negoziati con controparti di elevato standing.

10. Il Fondo potrà assumere prestiti bancari fino a che la leva finanziaria, tenuto conto anche dell'eventuale esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il minore tra (i) il limite massimo previsto per i FIA riservati che non fanno ricorso alla leva in maniera sostanziale (pari ad un rapporto di 3 calcolato come esposizione del Fondo su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013) e (ii) il 60% del valore degli Immobili ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel Patrimonio del Fondo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli Immobili comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al massimo al 150% del Valore Complessivo Netto del Fondo.

Tali limiti sono calcolati nel rispetto dei criteri tempo per tempo vigenti, così come stabiliti all'interno delle norme prudenziali di volta in volta emanate dalla Banca d'Italia.

La SGR 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. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo degli impegni.

11. Le garanzie finanziarie eventualmente ricevute dal Fondo sono riutilizzabili unicamente nell'ambito e per le finalità dell'operazione cui le stesse attengono.

9 - Profili di rischio

1. In ragione delle norme che regolano il funzionamento del Fondo, della natura "riservata" dello stesso, delle tecniche di investimento e degli attivi immobiliari in cui il Fondo investe, si ritiene che il profilo di rischio del Fondo rientri in una delle classi associate da un rischio Alto e che non vi può essere alcuna garanzia che raggiunga il livello di rendimento stimato.

La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è possibile in questa tipologia di investimenti, sebbene si utilizzino tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la probabilità di accadimento, per cui l'investitore deve essere consapevole di questa

evenienza. Il rischio massimo assunto dagli Investitori è, in ogni caso, limitato all'importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi.

In linea generale, i rischi principali connessi all'investimento nelle Quote sono riconducibili alle possibili variazioni del valore delle stesse. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento del mercato immobiliare, dei settori ad esso collegati e affini e delle tempistiche necessarie per le operazioni di sviluppo immobiliare.

2. In particolare, si ritiene che l'investimento nelle Quote presenti i seguenti principali profili di rischio:

- il rischio di mercato, ovvero il rischio che il valore degli attivi immobiliari si riduca, in modo anche significativo, in relazione all'andamento negativo dei settori immobiliari delle aree geografiche di riferimento, all'andamento economico locale, nazionale ed internazionale che influenza positivamente o negativamente settori economici e produttivi sia nell'immediato che in prospettiva o di altri fattori esogeni (quali esistenti politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici e possibili loro modifiche, esistente quadro normativo e regolamentare e possibili modifiche di natura civilistica, amministrativa, ambientale e fiscale, etc.)
- il rischio di non agevole valutazione degli attivi immobiliari: non esistono criteri univoci di determinazione del valore coerente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di Esperti Indipendenti per la valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, richiedendo ai medesimi un giudizio di congruità sul valore degli attivi immobiliari nel caso di vendita;
- il rischio di credito, ovvero i rischi legati all'eventuale indebitamento finanziario, il rischio di ritardi o inadempienze nei richiami di capitale da parte dei sottoscrittori oltre al rischio connesso alla capacità da parte dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese connesse al contratto di locazione; nel caso di patto di futura vendita, il rischio che si generino degli inadempimenti contrattuali o che si verifichino episodi di morosità che nel tempo possano incidere sulla redditività degli immobili;
- il rischio di controparte, ovvero il rischio che la controparte con la quale si è conclusa un'operazione o una negoziazione, non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti;
- il rischio di liquidità, ovvero il rischio relativo al tempo necessario per la messa a reddito, la valorizzazione e la liquidazione degli investimenti in portafoglio; in particolare, la cessione dei beni immobili detenuti dal Fondo può subire ritardi o variazioni rispetto alle previsioni iniziali anche in funzione della destinazione d'uso e delle condizioni di mercato prevalenti;
- il rischio connesso allo sviluppo di aree ed il rischio connesso alla qualità tecnica degli immobili: è insito nella natura del fondo un rischio di sviluppo immobiliare che richiede una attenta analisi della controparte sviluppatrice, del *general contractor*, delle tempistiche di cantiere, della sicurezza di cantiere, delle caratteristiche del costruito e della conformità del cantiere e del costruito alla normativa vigente e coerenza rispetto al progetto approvato, del rischio ambientale su aree da sviluppare. A tal proposito la SGR si è dotata di meccanismi di controllo che mirano a verificare la solidità economica e finanziaria delle controparti sviluppatrici nonché il loro *track record* in esecuzione di progetti simili nel pregresso rapporto con la SGR o con altre controparti. Inoltre, data la durata del fondo, le condizioni degli immobili potrebbero rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifiche e messe in sicurezza non previste le cui spese possono riflettersi

sulla redditività degli immobili. In tali fattispecie la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività ed il valore degli immobili stessi;

- il rischio operativo, ovvero i rischi di incorrere in perdite patrimoniali o mancati guadagni per il Fondo in relazione a disfunzioni di processi operativi e informatici, errori umani, comportamenti fraudolenti o eventi esogeni.

Per ognuno di questi fattori di rischio sono stati stabiliti nel Regolamento del Fondo limiti all'investimento, quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, un limite all'indebitamento.

3. Il Fondo è istituito in forma chiusa e riservato; conseguentemente, così come previsto dal Regolamento, agli investitori non viene riconosciuto alcun diritto al rimborso, parziale o totale, delle Quote sottoscritte e/o successivamente acquisite. La SGR procede a rimborsi parziali di Quote in favore degli investitori a seguito di operazioni di disinvestimento di beni del Fondo, nei termini e secondo le modalità stabilite dal Regolamento.

4. La SGR valuta e gestisce il rischio di liquidità del Fondo attraverso la valutazione e la stima, sia in condizioni di mercato normali che in condizioni peggiorative, del ritorno sul capitale dei sottoscrittori delle Quote.

5. Si evidenzia che la strategia di gestione del Fondo non prevede di lasciare giacenze di liquidità per lungo periodo se non funzionali a impegni imminenti o per esigenze di tesoreria.

6. L'attività di gestione del Fondo può seguire regole diverse rispetto alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio previste dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati, nei limiti di quanto previsto nel presente Regolamento.

10. Oggetto dell'Investimento

1. Il Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, può seguire regole diverse rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati.

2. In particolare il Fondo investe esclusivamente:

a) in beni immobili e diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori e partecipazioni in società immobiliari, coerenti con le politiche di investimento del Fondo di cui al precedente art. 8;

b) in parti di altri FIA immobiliari anche esteri.

In particolare il Fondo potrà essere investito per un valore superiore al 20 per cento del totale delle attività in parti di uno stesso FIA.

E' altresì possibile:

i) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili dotati di permesso a costruire o di documento equipollente, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione; e

ii) compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento.

Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni di cui al presente comma sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un *general contractor*.

3. Il Fondo detiene liquidità esclusivamente per esigenze di tesoreria. La liquidità, per una quota residua e comunque non superiore ad 1/3 del Valore Complessivo delle Attività del Fondo (di seguito, "**Investimento Residuale**"), può essere investita in strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati ovvero OTC (ad esempio, azioni; obbligazioni; derivati), OICR quotati e non quotati diversi dai fondi immobiliari di cui al precedente comma 2 lettera b), depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano (i) un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale e (ii) un profilo di rischiosità non inferiore all'*investment grade* (nell'accezione utilizzata dagli investitori professionali).
4. Il termine per raggiungere le soglie previste per gli investimenti è di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni relativo alla prima sottoscrizione di Quote.

11. Patrimonio del Fondo

1. Il patrimonio del Fondo è compreso fra un minimo pari a 50 (cinquanta) milioni di euro e un massimo pari a 200 (duecento) milioni di euro.
2. Il patrimonio del Fondo è raccolto mediante una o più emissioni di quote (di seguito le "**Quote**", individualmente la "**Quota**").
3. Nell'ambito di ciascuna emissione di Quote, il patrimonio del Fondo è costituito mediante:
 - a) conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e parti di altri FIA immobiliari anche esteri (di seguito "**Apporto in Natura**"). L'Apporto in Natura si realizza in virtù del conferimento degli Immobili di proprietà di soggetti apportanti, nei limiti ed in conformità alle modalità stabilite dalle applicabili norme di legge e regolamentari vigenti alla data dell'Apporto in Natura e dai provvedimenti della Banca d'Italia.

Prima che si realizzi l'Apporto in Natura, la SGR acquisisce la relazione di stima del valore degli Immobili oggetto dell'Apporto in Natura, redatta dagli Esperti Indipendenti. A fronte di ogni Apporto in Natura, ciascun soggetto apportante riceverà un numero di Quote del Fondo in conformità a quanto stabilito dal successivo articolo 13 del presente Regolamento. Il valore dell'Apporto in Natura è determinato al netto

dell'indebitamento finanziario gravante sui beni apportati eventualmente trasferito al singolo Fondo.

b) eventuale apporto in denaro (di seguito "**Apporto in Denaro**"), effettuato in una o più soluzioni a fronte degli impegni assunti con la sottoscrizione.

Non appena determinato, il valore iniziale del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia ed ai Partecipanti, eventualmente anche mediante le modalità indicate all'articolo 6, Parte A, del Regolamento.

12. Esperti Indipendenti

1. Ogni valutazione degli Immobili, in cui è investito il patrimonio del Fondo viene affidata dal Consiglio di amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, esclusivamente a esperti indipendenti (gli "**Esperti Indipendenti**") in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente e in particolare all'art. 16 del DM 30/2015.
2. Gli Esperti Indipendenti di cui al comma 1 provvedono altresì a rilasciare, su richiesta della SGR, un giudizio di congruità del valore di ogni immobile che la SGR stessa intende vendere nella gestione del Fondo, unitamente ad una relazione analitica in cui sono indicati i criteri seguiti e la loro rispondenza a quelli previsti dalla normativa vigente. Gli Esperti indipendenti provvedono anche alla redazione di una relazione di stima del valore degli Immobili oggetto dell'Apporto in Natura.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta dagli Esperti Indipendenti, ed a dare evidenza di tale circostanza nella relazione di gestione. Resta inteso che la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità e ai valori indicati all'Esperto Indipendente nella propria relazione non costituisce giusta causa di revoca dello stesso.

13. Sottoscrizione delle Quote

1. Per quanto concerne l'Apporto in Natura, le Quote del Fondo sono sottoscritte dai soggetti apportanti al momento dell'Apporto in Natura stesso.
2. Per quanto invece concerne l'eventuale Apporto in Denaro, le Quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligazione irrevocabile del sottoscrittore di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata, mediante versamento di una somma di denaro a mezzo bonifico bancario, a fronte dei richiami degli impegni che dovessero di volta in volta essere effettuati dalla SGR.
3. Le Quote del Fondo sono emesse:
 - (i) per l'Apporto in Natura, all'atto dell'Apporto stesso. Il numero di Quote del Fondo emesse in tal caso a favore di ciascuno dei soggetti apportanti è pari al valore dei beni immobili

oggetto dell'Apporto in Natura effettuato da ciascuno dei soggetti apportanti, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento, diviso per il valore nominale della Quota del Fondo ovvero, dopo l'approvazione della prima relazione di gestione, per il valore unitario della Quota del Fondo, calcolato in conformità a quanto previsto dal precedente articolo 6 – risultante dall'ultima relazione di gestione semestrale o dall'ultima relazione di gestione del Fondo immediatamente precedente alla riapertura delle sottoscrizioni, al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione;

(ii) per l'eventuale Apporto in Denaro, in occasione di ciascun richiamo degli impegni di volta in volta effettuato dalla SGR, in conformità ai termini ed alle condizioni di cui al presente Regolamento. Il numero delle Quote del Fondo emesse in occasione di ciascun richiamo degli impegni è pari all'importo in denaro effettivamente versato da ciascun sottoscrittore diviso per il valore nominale della Quota del Fondo, ovvero, dopo l'approvazione della prima relazione di gestione, per il valore unitario della Quota del Fondo, calcolato in conformità a quanto previsto dal precedente articolo 6 – risultante dall'ultima relazione di gestione semestrale o dall'ultima relazione di gestione del Fondo immediatamente precedente all'emissione delle quote, al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

4. Qualora l'Apporto in Natura non dia luogo all'emissione di un numero intero di Quote, la sottoscrizione potrà essere integrata mediante versamento in danaro.
5. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento, nonché quando le stesse siano state sottoscritte da soggetti che non siano Investitori Qualificati e/o che non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della sottoscrizione delle Quote.
6. Il Primo periodo di sottoscrizione decorrerà dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte di Banca d'Italia e avrà durata massima pari a ventiquattro mesi. Al fine di procedere, con riguardo all'eventuale Apporto in Denaro, al richiamo degli impegni, la SGR comunica – in qualunque momento entro i predetti ventiquattro mesi - l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni nei venti giorni successivi alla data di chiusura del periodo di sottoscrizione relativo alla prima emissione di Quote e l'eventuale aumento o ridimensionamento del patrimonio del Fondo, secondo le modalità previste per la diffusione del valore della quota al precedente articolo 6, specificando se si darà o meno luogo al riparto delle Quote.

14 – Ridimensionamento del patrimonio del Fondo

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, alla data di chiusura del periodo di adesione relativo alla prima emissione di Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione non inferiori a 30 (trenta) milioni di euro, il Consiglio di amministrazione della SGR può deliberare il ridimensionamento del patrimonio del Fondo.
2. Qualora la SGR abbia ricevuto, alla data di chiusura del periodo di adesione relativo alla prima emissione di Quote del Fondo richieste di sottoscrizione inferiori a 30 (trenta) milioni di euro, il Fondo non viene avviato. In tal caso la SGR non procede al richiamo degli impegni e libera il sottoscrittore da qualsiasi impegno assunto nei propri confronti, dandone tempestiva informativa agli investitori.

15 - Richiamo degli impegni

1. Con riferimento all'eventuale Apporto in Denaro, una volta chiuso il periodo di sottoscrizione, la SGR esegue sulle Quote sottoscritte il richiamo, totale o parziale, in una o più soluzioni - sulla base delle effettive esigenze di investimento del Fondo – dei relativi impegni, mediante comunicazione effettuata secondo le modalità previste per la comunicazione del valore della Quota ai sensi del precedente articolo 6. Il richiamo degli impegni, ove parziale ed in più soluzioni, sarà effettuato nei confronti dei partecipanti proporzionalmente al numero di Quote sottoscritte da ciascuno.
2. Il versamento degli impegni richiamati dovrà essere effettuato dai sottoscrittori entro il termine di volta in volta indicato dalla SGR. Tale termine non potrà comunque essere inferiore a 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data del relativo richiamo. In ogni caso il richiamo totale degli impegni avverrà entro 36 (trentasei) mesi dalla chiusura di ciascun periodo di sottoscrizione.
3. Tutti gli interessi maturati sugli importi ricevuti prima della data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni sono retrocessi, al netto dell'imposizione fiscale, ai sottoscrittori entro sessanta giorni.

16 - Conferma del versamento

1. La SGR invia, nel termine di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di ricezione del versamento effettuato a fronte di ciascun richiamo degli impegni, una conferma scritta dello stesso, con l'indicazione:
 - dell'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri;
 - del numero delle Quote attribuite;
 - della valuta riconosciuta al mezzo di pagamento.

17 - Valore della quota

1. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a Euro 100.000,00. Le Quote saranno

rappresentate da certificati nominativi, come specificato nella Parte C, articolo 29, del Regolamento.

2. Il valore unitario delle Quote del Fondo è calcolato dalla divisione fra il Valore Complessivo Netto del Fondo e il numero delle Quote dello stesso in circolazione alla data della valorizzazione. Il calcolo è effettuato con cadenza semestrale ed esso viene comunicato secondo le modalità di pubblicazione del valore delle Quote del Fondo di cui all'articolo 6 entro 60 (sessanta) giorni dalla chiusura del semestre solare, nel caso di relazione di gestione ovvero di relazione di gestione semestrale che evidenzia distribuzioni, oppure entro 30 (trenta) dalla chiusura del semestre solare, nella rimanente ipotesi.

18 - Emissioni successive di Quote

1. Le emissioni di Quote successive alla prima sono decise con deliberazione del Consiglio di amministrazione della SGR, previo parere vincolante dell'Advisory Committee di cui all'art. 26 del presente Regolamento, nelle quali è definito l'ammontare complessivo di ogni nuova emissione. Il nuovo periodo di sottoscrizione delle quote decorrerà dalla conclusione positiva della procedura di commercializzazione prevista dall'articolo 43 del TUF e dalle relative norme di attuazione, ove dovuta, o, in caso contrario dalla data di approvazione della riapertura da parte del Consiglio di Amministrazione.
2. Le emissioni successive sono emesse sempre al valore nominale di 100.000 (centomila) euro.
3. Fermo restando quanto sopra, qualora il sottoscrittore non sia classificabile come "investitore professionale" (come definito dal DM 30/2015), lo stesso deve sottoscrivere o acquistare Quote per l'importo minimo non frazionabile previsto dal citato DM 30/2015 (*i.e.* Euro 500.000).
4. Il Consiglio di amministrazione della SGR informa tempestivamente della propria deliberazione:
 - a. la Banca d'Italia;
 - b. direttamente i singoli partecipanti attraverso raccomandata, fax o altri mezzi di comunicazione.
5. L'efficacia della delibera di cui al precedente punto 1) è subordinata alla ricezione da parte della SGR di un'offerta di integrale acquisto di tutte le Quote eventualmente inoperte ai sensi del successivo punto 6) da emettere al valore nominale di 100.000 (centomila) euro da parte di uno o più soggetti di adeguato merito creditizio.
6. Le Quote di nuova emissione sono offerte, proporzionalmente, in prelazione ai detentori delle Quote già emesse, che possono esercitare il proprio diritto entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione di nuova emissione. L'allocazione delle Quote non allocabili proporzionalmente per quote intere è effettuata a sorteggio con modalità definite dalla SGR. Le Quote non oggetto di prelazione sono vendute all'investitore di cui al precedente punto.
7. Il periodo di sottoscrizione delle Quote del Fondo sarà pari a 3 (tre) mesi, dalla data di invio della comunicazione di cui al punto 4) sub. b, salva la facoltà della SGR di chiudere

anticipatamente il termine, chiusura che comunque non potrà avvenire prima di 1 mese. In nessun caso il periodo di sottoscrizione potrà essere ancora aperto alle date del 30 giugno e del 31 dicembre di ciascun anno.

8. Salvo quanto espressamente previsto dal presente articolo, le disposizioni che disciplinano la prima emissione di Quote si applicano anche alle emissioni successive.

19 - Operazioni con Soggetti in Conflitto di Interessi

1. Il Fondo non può effettuare operazioni aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari ed in parti di altri fondi immobiliari anche esteri nelle quali siano controparte i soci della SGR e le società del gruppo rilevante della SGR.
2. Previo parere favorevole e vincolante dell'Advisory Committee di cui al successivo art. 26 del presente Regolamento, e dimostrata la congruità del corrispettivo richiesto, la SGR può effettuare operazioni diverse da quelle indicate al punto 1, nelle quali abbia direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, ovvero da rapporti con i partecipanti, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avendo riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. Nel richiedere il previo parere favorevole dell'Advisory Committee la SGR illustrerà al comitato stesso le fonti di reddito e le altre utilità percepite dalla SGR per la prestazione del servizio offerto, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.
3. Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti, appalti o contratti di prestazione né a soggetti che abbiano un rapporto di parentela o affinità entro il terzo grado o di coniugio con i medesimi.

20 - Operazioni con parti correlate

1. Il Fondo non può acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR.
2. Fermo restando il divieto di cui al precedente comma, previo parere favorevole e vincolante dell'Advisory Committee di cui al successivo art. 26 del presente Regolamento, e dimostrazione della congruità del corrispettivo richiesto, il Fondo potrà in conformità alle proprie politiche di investimento:
 - a) negoziare con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
 - b) investire in quote di altri OICR gestiti o costituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o nei confronti delle quali si riscontrino rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

21 - Proventi della gestione del Fondo

1. E' facoltà del Consiglio di Amministrazione deliberare, con cadenza semestrale, la distribuzione ai partecipanti dei proventi della gestione del Fondo nei limiti della cassa disponibile. La corresponsione in favore dei Partecipanti avverrà entro 15 lavorativi giorni dall'approvazione della relativa relazione di gestione e/o relazione di gestione semestrale.
2. Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali - alla data di messa in pagamento dei proventi - risultino titolari delle Quote del Fondo.
3. I proventi sono costituiti dagli utili netti generati dalla gestione del fondo:
 - i. al netto delle plusvalenze maturate e non realizzate (di seguito, le "**Plusvalenze Non Realizzate**") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze maturate e non realizzate (di seguito, le "**Minusvalenze Non Realizzate**") nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di acquisizione dei medesimi (comprensivo degli eventuali costi capitalizzati).
 - ii. aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e
 - iii. al netto delle Plusvalenze o delle Minusvalenze Non Realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi nel rispetto delle previsioni del Regolamento, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione.
4. La notizia della messa in pagamento dei proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata ai partecipanti secondo le modalità previste, per la comunicazione del valore delle Quote, al precedente articolo 6.
5. Qualora uno o più degli aventi diritto non avanzi richiesta di corresponsione dei proventi entro 60 (sessanta) giorni dall'invio della lettera raccomandata a/r utilizzata per pubblicizzare il valore delle Quote ai sensi dell'articolo 6, detti proventi sono depositati in un deposito bancario cumulativo intestato al Fondo e, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio dello stesso.

22 - Rimborsi parziali pro-quota

1. E' facoltà del Consiglio di Amministrazione della SGR, a fronte dei disinvestimenti realizzati ed aventi ad oggetto qualsiasi bene o altra attività detenuta dal Fondo nonché in coincidenza con la distribuzione dei Proventi, deliberare nell'interesse dei Partecipanti rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti e comunque in presenza, nel patrimonio del Fondo, di cassa disponibile, nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente. In tal caso la SGR deve informare i partecipanti, con le medesime modalità previste per la diffusione del valore della quota ai sensi del precedente articolo 6. L'avviso deve almeno precisare

l'ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al Valore Complessivo delle Attività del Fondo, la procedura di rimborso.

2. Il rimborso, che sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta effettuata da parte della SGR stessa.
3. Le somme non rimosse entro il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso il Depositario, 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. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso. Per quanto concerne la prescrizione del diritto di riscossione delle somme in oggetto, si applica quanto previsto nel precedente articolo 21, comma 5.

23 – Regime delle Spese

1) I costi e le spese a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

1.1 - Compenso spettante alla SGR

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo sarà così articolato:

Commissione Annuale Fissa:

- A) pari a **0%** (zeropercento) da calcolarsi sulle componenti dell'attivo relativo a quote del fondo immobiliare chiuso italiano denominato "ERACLE";
- B) pari allo **0,15%** (zerovirgolaquindicipercento), da calcolarsi sulle componenti dell'attivo relative a quote di fondi immobiliari chiusi italiani al netto della componente di cui alla precedente lettera A);
- C) da calcolarsi sul totale dell'attivo al netto delle componenti di cui alle lettere A) e B) che precedono, pari a:
 - (i) **0,4%** (zerovirgolaquattropercento) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo fino a 50 milioni di Euro;
 - (ii) **0,35%** (zerovirgolatrentacinquepercento) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo eccedente i 50 milioni di Euro e fino all'ammontare di 150 milioni di Euro;
 - (iii) **0,30%** (zerovirgolatrentapercento) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo eccedente i 150 milioni di Euro.

In ogni caso la Commissione Annuale Fissa, calcolata pro rata temporis per il primo anno di attività del fondo, non potrà avere un valore inferiore ad Euro 30.000 (trentamila) su base annua.

La Commissione Annuale Fissa viene corrisposta con cadenza semestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun semestre, nella misura di $\frac{1}{2}$ sulla base del Valore Complessivo delle Attività del Fondo determinato nell'ultima relazione di gestione approvata. In corrispondenza della scadenza al 31/12 di ogni anno verrà calcolato e corrisposto altresì il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente.

Commissione di Successo:

A ciascuna Data di Riferimento (come di seguito definita), la SGR avrà diritto a percepire una Commissione di Successo qualora il Rendimento Annuo Effettivo del Fondo - calcolato a ciascuna Data di Riferimento - sia superiore al Rendimento Annuo Obiettivo.

Il calcolo dei rendimenti del Fondo ai fini della determinazione della Commissione di Successo non terrà conto del quota parte di rendimento connesso all'investimento nelle quote del Fondo Eracle.

Il "**Rendimento Annuo Effettivo**" è il TIR (come di seguito definito) calcolato a ciascuna Data di Riferimento.

Il "**Rendimento Annuo Obiettivo**" è stabilito come segue:

- a) per il periodo di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2015, è stabilito nella misura del **4% annuo**;
- b) per la restante durata del Fondo, per ciascun periodo di 5 anni, il Rendimento Annuo Obiettivo è stabilito – alla fine di ciascun periodo di 5 anni - nella misura pari alla media dei valori corrispondenti all'indice ISTAT FOI (variazioni percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) del mese di dicembre di ciascun anno aumentato di 2 punti percentuali e con **un valore minimo del 4% annuo**.

La "**Data di Riferimento**" è la data in cui la SGR calcola in via definitiva la Commissione di Successo: tale data è stabilita nella scadenza di ciascun periodo di 5 anni di durata del Fondo. Nel corso del quinquennio, in occasione della redazione della relazione di gestione periodica, la Commissione di Successo eventualmente maturata nel periodo verrà progressivamente accantonata sino a conclusione del quinquennio stesso ed erogata a titolo definitivo entro il primo mese successivo alla Data di Riferimento.

"**TIR**" significa il tasso di rendimento di ciascun quinquennio, ottenuto dai Partecipanti in relazione all'investimento complessivamente effettuato nel Fondo, ossia il tasso che annulla il valore attuale di tutti i flussi monetari, positivi e negativi, a favore e a carico dei Partecipanti in relazione a detto investimento complessivo, ciascuno computato con riferimento alla data di effettivo incasso o esborso da parte dei Partecipanti (attribuendo segno positivo agli incassi e segno negativo agli esborsi ed includendo tra i flussi monetari positivi anche il NAV del Fondo

alla Data di Riferimento e tra i flussi monetari negativi il NAV del Fondo alla data di inizio di ciascun quinquennio di riferimento: per il primo quinquennio si utilizzerà il valore di costituzione del Fondo).

Se dovuta, la “**Commissione di Successo**” è pari al **20%** del valore ottenuto attualizzando i flussi monetari positivi e negativi nei confronti dei Partecipanti (incluso tra i flussi monetari positivi anche il NAV del Fondo alla Data di Riferimento e tra i flussi monetari negativi il NAV del Fondo alla data di inizio di ciascun quinquennio di riferimento: per il primo quinquennio si utilizzerà il valore di costituzione del Fondo) al Rendimento Annuo Obiettivo alla Data di Riferimento.

Tale Commissione di Successo, se dovuta, verrà calcolata a titolo definitivo e corrisposta alla SGR (i) ad ogni Data di Riferimento, (ii) in sede di ripartizione del ricavato della liquidazione del Fondo e (iii) in coincidenza con la prima relazione di gestione successiva alla sostituzione della SGR ai sensi dell’articolo 25, comma 1, Parte B del Regolamento.

La SGR darà evidenza delle metodologie di calcolo delle suddette commissioni nella nota integrativa alla relazione di gestione.

1.2 - Compenso annuo spettante al Depositario

Il compenso spettante al Depositario per l’espletamento dell’incarico è pari:

(i) per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa pro tempore vigente (commissione esente da IVA), allo 0,019% calcolato sul Valore Complessivo Netto del Fondo quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo, al netto della somma algebrica delle plus-minusvalenze non realizzate sui beni immobili detenuti rispetto al loro valore di acquisizione. Tale commissione non potrà mai essere inferiore a 14.000,00 euro annui.

(ii) per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari e della liquidità (commissione imponibile IVA), pari allo 0,003% su base annua, calcolata sul Valore Complessivo Netto del Fondo al netto della somma algebrica delle plus-minusvalenze non realizzate sui beni immobili detenuti rispetto al loro valore di acquisizione. Tale commissione non potrà mai essere inferiore a 1.000,00 euro annui.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso spettante al Depositario da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei dodici mesi precedenti, entrambi calcolati sul Patrimonio del Fondo risultante dalla relazione di gestione.

Per il primo esercizio il compenso è determinato sull’importo inizialmente sottoscritto e versato dai Partecipanti.

Il compenso viene corrisposto con cadenza semestrale in via posticipata, il primo giorno lavorativo del semestre successivo a quello di riferimento, nella misura di 1/2.

1.3 - Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

I compensi spettanti agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili e per le attività connesse o associate a tale valutazione, sono definiti, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stesso, dal consiglio di amministrazione della SGR.

Detti compensi devono in ogni caso essere commisurati alle attività svolte, nonché all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento degli incarichi, e devono essere calcolati in base alle disposizioni dell'articolo 17 del DM 30/2015, ove applicabile.

1.4 - Oneri inerenti alla dismissione delle attività detenute dal Fondo, all'Apporto e all'Acquisto

Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni e le spese inerenti le acquisizioni e le dismissioni (per quanto non di competenza del venditore e/o dell'acquirente) delle attività del Fondo (quali, a titolo indicativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, spese legali e notarili, spese tecniche, spese per valutazioni e verifiche), nonché le altre spese inerenti alle compravendite, anche ove non andate a buon fine, alle locazioni, alla gestione e alla valorizzazione dei beni del Fondo.

Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza, anche finanziaria, e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisto, alla vendita e alla locazione degli Immobili e degli altri beni del Fondo, nonché le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, in fase di acquisto, vendita e locazione degli Immobili e delle altre attività detenute dal Fondo.

Infine, sono a carico del Fondo le spese relative all'Apporto nonché quelle relative all'Acquisto, quali - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - le provvigioni, commissioni e spese inerenti l'Apporto e l'Acquisto, le attività e le spese di consulenza e assistenza, inclusa quella legale, rese e sostenute a beneficio anche dei soggetti apportanti, finalizzate, connesse o strumentali all'Apporto, i rilievi tecnici, le perizie legali e le spese notarili in fase di Apporto, così come approvate dal consiglio di amministrazione della SGR.

1.5 - Spese di manutenzione e/o ristrutturazione degli immobili del Fondo

Le spese di manutenzione e/o di ristrutturazione e/o le spese finalizzate alla valorizzazione degli Immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri o delle spese eventualmente poste a carico degli utilizzatori degli Immobili.

1.6 - Spese di amministrazione

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'amministrazione degli Immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo, ivi compresi i compensi spettanti a soggetti esterni cui venga delegata tale attività, al netto degli oneri o delle spese eventualmente poste a carico degli utilizzatori degli Immobili.

1.7 - Spese dell'Advisory Committee e dell'Assemblea dei Partecipanti

Sono a carico del Fondo: (a) le eventuali spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento dell'Advisory Committee nonché il compenso, qualora previsto, da corrispondere ai membri dello stesso, (b) le eventuali spese inerenti alla costituzione e al funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti.

1.8 - Premi assicurativi

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

1.9 - Spese di pubblicazione

Sono a carico del Fondo le spese per le comunicazioni di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento, del valore unitario delle Quote e di ogni comunicazione diretta ai Partecipanti ai sensi del Regolamento, le spese per la pubblicazione dei prospetti periodici del Fondo, nonché i costi dei documenti destinati al pubblico, ad eccezione degli oneri che attengono alla promozione e pubblicità, o comunque connessi al Collocamento delle Quote. Sono inoltre a carico del Fondo le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei partecipanti al Fondo.

1.10 – Oneri finanziari e altre spese

Sono altresì a carico del Fondo gli oneri e le spese connessi alla quotazione dei certificati rappresentativi delle Quote su uno o più mercati regolamentati e all'immissione delle stesse in un sistema di gestione accentrata, nonché le spese di revisione e di certificazione delle relazioni di gestione del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione e il prospetto di cui all'art. 32 comma 2, romanino (iv)), gli oneri finanziari e ogni altro costo a qualsiasi titolo sostenuto per i debiti assunti dal Fondo (ivi inclusi eventuali costi dipendenti da indennizzi dovuti dal Fondo per dichiarazioni e garanzie rese dalla SGR, per conto del Fondo stesso, nell'ambito di operazioni di finanziamento), le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, nonché gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi inclusa l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) se dovuta, nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale, ed eventuali contributi dovuti alle competenti autorità di vigilanza, italiane ed estere.

2) Spese a carico dei partecipanti

Sono a carico dei Partecipanti al Fondo:

- a) le eventuali imposte di bollo, le spese postali e gli altri oneri di spedizione per la corrispondenza;
- b) le spese, imposte, tasse ed oneri che dovessero derivare dalla sottoscrizione, emissione, acquisto e detenzione delle Quote sono, ove dovuti e da commisurarsi pro quota;

- c) gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per l'acquisto o la sottoscrizione delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi;
- d) tutte le spese (inclusa l'IVA applicabile alle stesse) relative o connesse alla sottoscrizione ed emissione delle Quote di loro competenza.
- e) I costi di cui sopra si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

24 . Responsabilità dell'attività di gestione e sistema di deleghe

1. Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui al precedente articolo 8, Parte B, del Regolamento.
2. Ferma restando la competenza esclusiva del consiglio di amministrazione della SGR nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati tecnici interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa SGR, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate.
3. La SGR può conferire deleghe ad altre società di gestione del risparmio o a soggetti esterni ad essa, il tutto ai sensi della normativa vigente di volta in volta applicabile. Tali deleghe potranno avere ad oggetto la gestione e/o l'amministrazione degli strumenti finanziari e/o della liquidità che compongono il Patrimonio del Fondo.
4. Le deleghe di cui al precedente comma 3 non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità in capo alla SGR. Il soggetto delegato per l'esecuzione delle operazioni affidategli potrà operare solo sulla base del preventivo assenso della SGR ovvero attenendosi alle istruzioni impartite periodicamente dai competenti organi della stessa. Le deleghe sono effettuate con modalità tali da evitare lo svuotamento di attività della SGR e sono esercitate nel rispetto delle disposizioni in materia di esternalizzazione di funzioni previste dalla normativa vigente, ove applicabili, ferma restando la responsabilità della SGR nei confronti degli investitori per l'operato dei soggetti delegati.
5. La SGR ha la facoltà di conferire a soggetti terzi incarichi di qualsiasi natura aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo.

25. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo

1. La sostituzione della SGR può avvenire per impossibilità sopravvenuta della stessa a svolgere la propria attività, per decisione assunta dalla medesima SGR di dismettere le proprie funzioni, ovvero per deliberazione dell'Assemblea dei partecipanti. Laddove la sostituzione della SGR avvenga per deliberazione dell'Assemblea dei partecipanti e la stessa non sia deliberata per giusta causa, la SGR, dal momento della sua sostituzione, avrà il diritto di ricevere un indennizzo pari a sei mesi della commissione fissa annuale dovuta ai sensi dell'art. 23, oltre al residuo della commissione di successo già maturata e dovuta ai sensi del medesimo articolo.

2. La sostituzione è effettuata previa modifica del presente Regolamento.
3. La SGR informa i Partecipanti in merito alla sostituzione mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi all'indirizzo dai medesimi indicato alla SGR o mediante altro mezzo che ne garantisca l'avvenuta ricezione. L'efficacia della sostituzione è sospesa sino a che un'altra SGR non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni della società sostituita, al fine di evitare soluzioni di continuità nell'operatività del Fondo. Resta inteso che fino al subentro dell'altra SGR, la società sostituita potrà svolgere esclusivamente attività di ordinaria amministrazione, fatta salva l'esecuzione di operazioni deliberate precedentemente al momento della sostituzione.
4. Qualora, per qualsiasi ragione, non si possa far proseguire la gestione del Fondo ad altra società di gestione del risparmio, il Fondo dovrà essere liquidato ai sensi di quanto dispone il successivo articolo 36.2.

26. Advisory Committee

1. È costituito un comitato denominato "Advisory Committee" in relazione al Fondo. L'Advisory Committee opererà nei limiti delle competenze ad esso attribuite ai sensi del presente articolo, rimanendo in capo al consiglio di amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo, ai sensi della normativa applicabile.
2. L'Advisory Committee è composto da massimo cinque membri e delibererà a maggioranza assoluta dei partecipanti. Salvo dimissioni, decadenza o revoca, tutti i membri dell'Advisory Committee restano in carica per tre anni e scadono alla data di approvazione della relazione di gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Essi possono essere chiamati nuovamente a fare parte dell'Advisory Committee. L'eventuale compenso da corrispondere ai membri dell'Advisory Committee per il primo triennio dall'avvio dell'operatività del Fondo sarà determinato dal consiglio di amministrazione della SGR. Successivamente tale competenza spetterà all'Assemblea dei Partecipanti.
3. I membri dell'Advisory Committee sono nominati in sede di Assemblea dei partecipanti come di seguito indicato:

3 (tre) componenti nominati dal Partecipante con il maggior numero di Quote; 1 (uno) componente nominato dal Partecipante titolare del secondo maggior numero di Quote, 1 (uno) eletto, dai restanti Partecipanti, a maggioranza semplice fra i candidati da questi proposti. Se all'atto della prima sottoscrizione del fondo l'assemblea dei quotisti fosse rappresentata da un solo sottoscrittore, il numero di cui al comma precedente viene ridotto a tre, e se, successivamente, i partecipanti fossero solo due, viene ridotto a quattro.
4. Nel caso in cui a fronte di nuove entrate di partecipanti si verificasse una variazione nella gerarchia dei titolari delle Quote, i membri del comitato decadranno e si provvederà a nuove nomine, secondo le regole di cui al precedente comma. L'Assemblea dei Partecipanti, con l'esclusione del primo e del secondo quotista, procederà alla nomina del membro elettivo sulla base di liste presentate dai Partecipanti nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo. Tutti candidati, sia nominati che eletti, dovranno essere in possesso di competenze specifiche connesse all'attività del Fondo. Le liste devono essere depositate presso la sede legale della SGR almeno 10 giorni prima di quello fissato per

l'Assemblea dei Partecipanti. Avranno diritto di presentare le liste per l'elezione soltanto i Partecipanti che siano titolari di tante Quote del Fondo per un numero pari o superiore al 5%. Al fine di provare la titolarità del numero di Quote necessario alla presentazione di una lista, i Partecipanti devono presentare e/o recapitare presso la sede legale della SGR, con almeno 10 giorni di anticipo rispetto a quello fissato per l'Assemblea dei Partecipanti, copia della documentazione comprovante il diritto di presentazione della lista. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, dovranno essere depositate presso la sede legale della SGR anche le dichiarazioni con le quali i candidati accettano la propria candidatura o nomina e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità, nonché di essere in possesso di competenze specifiche connesse all'attività del Fondo. Con le dichiarazioni sarà altresì depositato, per ciascun candidato, un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali del candidato. La lista per la presentazione della quale non siano stati rispettati i predetti requisiti si considera come non presentata. Ciascun Partecipante non può presentare più di una lista, pena l'inammissibilità di tutte le liste presentate. Ciascun Partecipante avente diritto al voto potrà votare un solo candidato. Il numero di voti esprimibile sarà pari al numero di Quote di cui ogni partecipante è titolare. In caso di parità di voti si procederà a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Fatta eccezione per il quinto componente, i componenti dell'Advisory Committee così nominati dai Partecipanti possono essere rimossi in qualsiasi momento dal Partecipante che li ha nominati ed essere sostituiti con altro componente. In caso di dimissioni, il Partecipante che aveva nominato il membro dimissionario, ha il diritto di nominare il nuovo membro in sostituzione di quello dimesso, sempre che in capo a tale Partecipante ricorrano i presupposti di cui sopra. I nuovi membri nominati in sostituzione di quelli decaduti, revocati o che hanno presentato le dimissioni, restano in carica sino alla scadenza del triennio in corso.

5. In caso di dimissioni, decadenza e/o revoca del quinto componente, la sua sostituzione avverrà da parte dell'Assemblea dei Partecipanti sulla base di liste, secondo il metodo sopra indicato.
6. L'Advisory Committee regolerà la propria attività e il proprio funzionamento adottando, nella prima riunione che sarà tenuta su convocazione del consiglio di amministrazione della SGR e che sarà presieduta dal presidente dello stesso, un regolamento interno, fermi restando i seguenti principi:
 - (i) l'Advisory Committee elegge tra i suoi componenti un presidente ed, ove venga meno per qualsiasi motivo il presidente, i componenti in carica dell'Advisory Committee procedono senza indugio a nominarne uno nuovo;
 - (ii) l'Advisory Committee si riunisce validamente quando è presente almeno la maggioranza dei suoi componenti e approva le proprie deliberazioni con il voto favorevole di tutti i presenti meno uno;
 - (iii) in caso di mancata deliberazione per qualsiasi motivo sulle materie di cui ai successivi commi 8, 9 e 11 entro il termine di 7 giorni dalla richiesta del consiglio di amministrazione della SGR, la SGR stessa potrà dare corso all'operazione nel rispetto della normativa applicabile e delle altre disposizioni contenute nel Regolamento. La SGR avrà il diritto di presenziare alle riunioni dell'Advisory Committee senza diritto di voto ed a spese della SGR stessa.
7. Il consiglio di amministrazione della SGR chiederà il parere, preventivo e vincolante, dell'Advisory Committee, con riguardo: (a) ad opportunità di investimento e/o disinvestimento, o a qualsiasi altra operazione o atto in relazione ai quali il consiglio di amministrazione di SGR

determini che sussista un conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al precedente articolo 19 del Regolamento, (b) alle operazioni tra parti correlate di cui al precedente articolo 20 del Regolamento e (c) all'emissione di Quote successive alla prima.

8. Il consiglio di amministrazione della SGR informerà, periodicamente e comunque almeno semestralmente, l'Advisory Committee in relazione a:
 - a) gli eventi sopravvenuti che impattano in maniera rilevante sull'attività di gestione del Fondo;
 - b) la liquidazione anticipata del Fondo, e la richiesta del Periodo di Grazia di cui all'articolo 37, Parte C;
 - c) agli aggiornamenti del piano di gestione di acquisizione e/o dismissione degli Immobili, nonché alle loro successive modifiche, integrazioni e specificazioni;
 - d) alla possibilità per il Fondo di contrarre prestiti e finanziamenti, fermi comunque restando i limiti in tal senso previsti dal Regolamento e dalla normativa di volta in volta applicabile;
 - e) al conferimento a soggetti terzi di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi relativi ai beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo ed alla stipulazione dei relativi contratti di outsourcing di cui all'articolo 18, comma 5, Parte B, del Regolamento;
 - f) relativamente alle modifiche del Regolamento di cui all'art. 35, Parte C, del Regolamento;
 - g) al piano di smobilizzo redatto dalla SGR nell'ambito delle procedure di liquidazione del Fondo.
9. Il consiglio di amministrazione della SGR potrà chiedere, a sua assoluta discrezione, il parere dell'Advisory Committee in relazione a qualsiasi altra materia per la quale esso ritenga opportuno sentire l'Advisory Committee stesso. Infine, l'Advisory Committee potrà esprimere pareri non vincolanti, anche di propria iniziativa, sulle politiche di gestione del Fondo.
10. Un membro dell'Advisory Committee potrà partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del consiglio di amministrazione della SGR convocate per discutere su materie di interesse del Fondo.

27. Assemblea dei Partecipanti

1. I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, "**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie indicate nel successivo comma 6, nel rispetto del Regolamento e della normativa applicabile. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal consiglio di amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata senza indugio quando si debba deliberare sulle materie di sua competenza. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti pari ad almeno 20% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del successivo comma 6.

2. La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua nelle modalità di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.
3. Hanno diritto a partecipare all'Assemblea dei Partecipanti quei Partecipanti che risultino titolari delle Quote da almeno 7 giorni prima della data della riunione. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti conferendo delega anche a terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea dei Partecipanti. La delega non può essere conferita alla SGR, ai suoi soci, ai suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti ovvero a soggetti a cui la SGR stessa abbia conferito deleghe ai sensi del precedente articolo 24, comma 3, Parte B, del Regolamento, ai loro soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, ovvero ad altri soggetti che versino in una situazione di conflitto di interessi, anche solo potenziale.
4. L'Assemblea dei Partecipanti nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni. La prima riunione dell'Assemblea dei Partecipanti sarà presieduta dal Presidente dell'Advisory Committee ovvero, in sua assenza o mancanza, dal Presidente del consiglio di amministrazione della SGR. Il presidente constata la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori, e verifica l'esercizio del diritto di voto.
5. L'Assemblea dei Partecipanti regolerà la propria attività e il proprio funzionamento, fermi restando i seguenti principi: (i) l'Assemblea dei Partecipanti è validamente costituita ove siano presenti o validamente rappresentati a mezzo di delega tanti Partecipanti che siano titolari di numero di Quote pari ad almeno il 50% del valore nominale complessivo delle Quote stesse; (ii) ogni Quota attribuisce un voto; (iii) il diritto di voto non può essere esercitato dal Partecipante nelle deliberazioni in cui esso ha, per conto proprio o di terzi un interesse in conflitto con quello del Fondo; (iv) l'Assemblea dei Partecipanti delibera con il voto favorevole della maggioranza delle Quote rappresentate, fermo restando quanto previsto nella Parte C, articolo 35, comma 2, del Regolamento, che dovrà essere approvata con la maggioranza qualificata del 65% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si riunisse validamente per l'assunzione delle deliberazioni di cui al successivo comma 6, lettere (c) e (d), i membri dell'Advisory Committee rimarranno in carica per un ulteriore triennio, fermi restando i commi 3 e 6 del precedente articolo 26.
6. L'Assemblea dei Partecipanti:
 - (a) delibera sulla sostituzione della SGR e procede alla nomina della nuova società di gestione;
 - (b) delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento che non siano di esclusiva competenza della Sgr, ivi incluse quelle relative alla modifica della politica di gestione;
 - (c) elegge i membri dell'Advisory Committee stabilendone il compenso;
 - (d) delibera sulle altre materie che la SGR vorrà sottoporre all'attenzione dei Partecipanti.
7. Copia delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al consiglio di amministrazione della SGR ed all'Advisory Committee, nonché è depositata presso la sede sociale della SGR. I Partecipanti possono ottenerne copia a loro spese.

C) CLAUSOLE GENERALI

28. Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote o successivo acquisto delle Quote a qualsiasi titolo.
2. Le Quote del Fondo non possono essere collocate, rimborsate o vendute da parte di chi le possiede, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, a soggetti diversi dagli Investitori Qualificati, come definiti nella Scheda Identificativa.
3. Il partecipante cedente potrà procedere alla cessione dandone comunicazione alla SGR e allegando a tale comunicazione una dichiarazione del nuovo partecipante, redatta su carta intestata dello stesso, che certifichi il possesso della qualifica predetta e dichiari la sua accettazione del Regolamento. La SGR potrà richiedere l'invio di documentazione integrativa, ove ritenga che le informazioni fornite non siano sufficienti per l'effettuazione della verifica predetta. La verifica sulla sussistenza dei requisiti regolamentari di Investitore Qualificato sarà condotta dalla SGR anche sul Partecipante che intenda cedere la Quota, in caso di cessione parziale. La SGR potrà opporsi alla cessione, nel caso in cui le richieste della SGR non siano soddisfatte ovvero i terzi cessionari o il Partecipante cedente, in caso di cessione parziale, non siano Investitori Qualificati e/o non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di negare il proprio assenso al trasferimento qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della cessione delle Quote. La SGR, in ogni caso, non sarà tenuta a effettuare rimborsi ai sensi del Regolamento a favore di soggetti per i quali non sia in possesso di idonea documentazione atta a consentire l'accertamento della natura di Investitore Qualificato.
4. La partecipazione al Fondo, in qualunque momento conseguita, comporta l'accettazione del Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione della sottoscrizione e dell'acquisto delle Quote ai soggetti che ne diventano titolari. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a proprie spese una copia.

29. Certificati rappresentativi delle Quote

1. I certificati rappresentativi delle Quote sono nominativi e possono essere emessi solo per un numero intero di Quote. Il frazionamento dei certificati è consentito a condizione che essi siano rappresentativi di almeno una Quota di partecipazione. Non è consentita l'emissione di certificati al portatore.
2. La predisposizione dei certificati avviene ad opera della SGR. Essi vengono avvalorati dal

Depositario, che vi provvede su istruzioni della SGR.

3. Il Depositario mette i certificati a disposizione degli aventi diritto presso la filiale indicata nella Scheda Identificativa. La SGR, su richiesta del Partecipante, provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal Partecipante stesso entro 60 giorni dalla relativa richiesta di emissione, fermo il recupero delle spese di spedizione e di emissione.
4. È facoltà del Partecipante chiedere l'immissione oppure - anche successivamente alla richiesta di cui al precedente articolo 13, comma 2, Parte B del Regolamento – la reimmissione delle proprie Quote in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote appartenenti a più Partecipanti. Tale certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singolo Partecipante.
5. È fatto salvo il diritto del Partecipante di ottenere in ogni momento l'emissione e la consegna del certificato rappresentativo di tutte o parte delle Quote di propria titolarità immesse nel certificato cumulativo.

30. Calcolo del valore unitario delle Quote

1. Il valore unitario delle Quote viene calcolato con la periodicità indicata nella Scheda Identificativa ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote emesse.
2. La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono. Le attività e le passività del Fondo saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti nelle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia.

31. Spese a Carico della SGR

Sono a carico della SGR le seguenti spese:

- Spese di Amministrazione

Le spese necessarie per l'amministrazione della SGR e l'organizzazione della propria attività.

- Altre Spese

Tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti ai sensi dell'articolo 23, Parte B, del Regolamento.

32. Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva

1. La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
2. In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal codice civile, la SGR deve redigere:
 - (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (ii) la relazione di gestione del Fondo, redatta entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
 - (iii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, redatta entro 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione della relazione di gestione con cadenza almeno semestrale;
 - (iv) il prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del Valore Complessivo delle Attività del Fondo, in base al quale attribuire le Quote di nuova emissione e procedere al rimborso delle Quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

33. Documenti a Disposizione dei Partecipanti e Luoghi di Deposito

Nella Parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa della relazione di gestione e nella Nota Illustrativa della relazione semestrale sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di acquisto o cessione dei beni ed ai soggetti acquirenti o cedenti ed il relativo gruppo di appartenenza;

Le relazioni di stima dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari conferiti al Fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soci della SGR o soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi, 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, anche in forma di estratto, tramite deposito presso la sede della SGR, entro 30 giorni dalla loro redazione. Il Partecipante, dietro richiesta, avrà diritto di ricevere copia dei suddetti estratti a mezzo posta gratuitamente.

34. Revisione contabile, certificazione e controllo

1. La contabilità della SGR e del Fondo è soggetta a revisione ai sensi della vigente normativa.

2. La Società di Revisione provvede alla certificazione del bilancio della SGR e della relazione di gestione del Fondo, nonché ad esprimere un giudizio sulla relazione semestrale del Fondo, ai sensi della legge.
3. I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli organi amministrativi e di controllo del Depositario devono riferire tempestivamente alla Banca d'Italia e alla CONSOB, ciascuna per le materie di propria competenza, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

35. Modifiche del Regolamento

1. Le modifiche al Regolamento del Fondo, ai sensi dell'articolo 14.6.(a) del DM 30/2015, non sono soggetti all'approvazione della Banca d'Italia.
2. Per l'attuazione delle modifiche al Regolamento richieste da disposizioni di legge o regolamentari, nonché per la modifica del Depositario così come indicata all'articolo 5, Parte A, del Regolamento, è conferita delega permanente al Presidente della SGR, il quale porterà a conoscenza del consiglio di amministrazione il testo come modificato.
3. Fuori dai casi previsti al precedente comma 2, le proposte di modifiche al Regolamento sono deliberate dal consiglio di amministrazione della SGR e sottoposte alla approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti che delibererà con il voto favorevole di tanti Partecipanti che siano titolari di almeno 65% del valore nominale complessivo delle Quote. Per quanto concerne le modalità di convocazione, costituzione e deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti, si fa rinvio all'articolo 27, Parte B, del Regolamento. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca validamente con la presenza di tanti Partecipanti quanti siano quelli titolari di almeno il 65% del valore nominale complessivo delle Quote, la modifica in discorso potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti.
4. Tutte le modifiche del Regolamento, sono di norma immediatamente efficaci salvo i diversi termini che potranno essere definiti in ragione della natura della variazione apportata e dell'interesse dei Partecipanti. Dell'intervenuta modifica è data comunicazione ai Partecipanti con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento. Una copia del Regolamento, come modificato, verrà messa a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR e presso la filiale del Depositario indicata nella Scheda identificativa nonché trasmessa gratuitamente ai Partecipanti che ne facciano richiesta e pubblicata sul sito internet del Fondo, ove istituito.

36. Liquidazione del Fondo

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

(a) per scadenza del termine di durata del Fondo come indicato nella Scheda Identificativa;

ovvero

(b) prima di tale data, ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, qualora a seguito dei rimborsi parziali pro – quota, il Valore Complessivo Netto del Fondo si sia ridotto al di sotto del 10% del Valore Complessivo Netto dello stesso.

35.1 – Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di Durata

La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata ha luogo con le modalità indicate al successivo articolo 37.

35.2 - Liquidazione anticipata del Fondo

1. Con delibera del consiglio di amministrazione, la SGR procede alla liquidazione anticipata del Fondo nei seguenti casi:

- (i) qualora, ai sensi del precedente articolo 25 del Regolamento, l'Assemblea dei Partecipanti non proceda alla nomina di una nuova società di gestione; oppure
- (ii) qualora si verifichi l'ipotesi di cui alla precedente lettera (b) di cui sopra.

Nei predetti casi, la liquidazione del Fondo viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed ha luogo con le modalità descritte al successivo comma 4.

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

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

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

(a) l'avviso di liquidazione del Fondo è comunicato ai Partecipanti a cura della SGR con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento;

(b) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente punto (a), la SGR 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 dalla consiglio di amministrazione della SGR stessa e portato a conoscenza della Banca d'Italia;

(c) terminate le operazioni di realizzo, la SGR redige un rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri stabiliti per la relazione di gestione, ove applicabili, e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti. L'ammontare di tali somme sarà determinato e ripartito in conformità e secondo i criteri di cui al successivo articolo 37.

- (d) la Società di Revisione della SGR e del Fondo provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
- (e) il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, che verrà fissato nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sono inviati ai Partecipanti e sono pubblicati mediante deposito e affissione presso la sede della SGR, nonché presso la filiale del Depositario indicata nella Scheda Identificativa ovvero mediante pubblicazione sul sito internet del Fondo, ove istituito;
- (f) il Depositario provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle Quote nella misura prevista per ciascuna di esse secondo la classe di appartenenza dal rendiconto finale di liquidazione;
- (g) le somme non riscosse dai Partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario su un conto intestato alla SGR 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;
- (h) l'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della SGR, come precisato al successivo articolo 37;
- (i) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

37. Liquidazione e ripartizione del Plusvalore della Gestione alla scadenza del Fondo

1. Alla scadenza del termine di durata del Fondo, indicato nella Scheda Identificativa, termina ogni ulteriore attività di gestione del Fondo ed ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti del risultato della gestione.
2. Il risultato della gestione del Fondo è rappresentato dalla differenza fra il patrimonio iniziale del Fondo, aumentato del patrimonio eventualmente raccolto mediante emissioni di Quote successive alla prima, e il totale risultante dalla liquidazione finale del patrimonio del Fondo, aumentato dell'ammontare dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati corrisposti dal Fondo. Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito integralmente tra i sottoscrittori pro quota.
3. La SGR, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 11, comma 2, del DM 30/2015, potrà avvalersi di una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo non superiore a tre anni o al diverso periodo di tempo previsto dalla normativa di tempo in tempo vigente (di seguito, il "**Periodo di Grazia**") per il completamento della liquidazione degli investimenti.
4. La SGR darà evidenza nella nota integrativa al rendiconto di liquidazione delle modalità di ripartizione tra gli aventi diritto del risultato di gestione.

5. La SGR comunica ai Partecipanti, con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento:
 - (i) l'inizio della procedura di liquidazione;
 - (ii) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
 - (iii) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.
6. Contestualmente alla comunicazione delle informazioni di cui al precedente comma 5, verrà data comunicazione alla Banca d'Italia:
 - (i) dell'inizio della procedura di liquidazione;
 - (ii) del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR;
 - (iii) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
 - (iv) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.
7. La SGR 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 di certificazione predisposta dalla Società di Revisione.
8. Dopo la comunicazione ai Partecipanti e alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui ai precedenti commi 5 e 6, la SGR segue la procedura indicata al precedente articolo 36.2, comma 4, per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e comunicazione dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote ed il deposito delle somme non riscosse.
9. Gli importi spettanti ai Partecipanti sono distribuiti agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia.
10. Gli importi spettanti ai Partecipanti non riscossi dagli aventi diritto entro 60 giorni dalla data della loro distribuzione vengono versati a cura del Depositario in un deposito intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di importi spettanti ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione di tali importi si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente comma 9.

38. Foro competente

Fatta eccezione per il caso in cui il partecipante sia un consumatore ai sensi del d. lgs. 6 settembre 2005, n. 2006, per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Roma.