
Regolamento del Fondo
“Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di tipo Chiuso”

**Testo approvato dalla Banca d’Italia inizialmente con Provvedimento n. 011415 del 7 aprile 2003
e modificato da ultimo con delibera consiliare del 13 novembre 2014**

Indice

Indice	I
1. Istituzione del Fondo	1
1.1. <i>Istituzione e Denominazione del Fondo</i>	1
1.2. <i>Sottoscrizione delle Quote ed Apporto dei Beni Immobili.....</i>	1
1.3. <i>Integrazione dell'Apporto.....</i>	1
1.4. <i>Collocamento delle Quote e Soggetti Destinatari.....</i>	1
2. Caratteristiche del Fondo	2
2.1. <i>Valore del Fondo.....</i>	2
2.2. <i>Durata.....</i>	2
2.3. <i>Esercizio.....</i>	3
2.4. <i>Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo</i>	3
2.5. <i>Caratteristiche degli Investimenti Immobiliari.....</i>	3
2.6. <i>Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari.....</i>	4
2.7. <i>Caratteristiche degli Investimenti in Strumenti Finanziari.....</i>	4
2.8. <i>Liquidità del Fondo</i>	4
2.9. <i>Superamento Transitorio dei Limiti di Investimento.....</i>	4
2.10. <i>Ricorso all'Indebitamento.....</i>	4
3. Proventi della Gestione del Fondo	5
3.1. <i>Determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo</i>	5
3.2. <i>Distribuzione dei Proventi e delle plusvalenze realizzati nella Gestione del Fondo</i>	5
3.3. <i>Diritto ai Proventi della Gestione del Fondo.....</i>	5
3.4. <i>Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi in Distribuzione.....</i>	5
3.5. <i>Pubblicità della Distribuzione dei Proventi</i>	6
3.6. <i>Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi</i>	6
4. Società di Gestione	6
4.1. <i>Individuazione</i>	6
4.2. <i>Iscrizione all'Albo della Banca d'Italia</i>	6
4.3. <i>Responsabilità dell'Attività di Gestione.....</i>	6
4.4. <i>Deleghe Interne</i>	6
4.5. <i>Deleghe Esterne.....</i>	7
4.6. <i>Comitati Tecnici con Funzioni Consultive.....</i>	7
4.7. <i>Assemblea dei Partecipanti.....</i>	7
4.8. <i>Controllo</i>	9

4.9	<i>Proseguizione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione</i>	9
4.10	<i>Gestione dei Titoli in Portafoglio</i>	11
5.	Esperti Indipendenti	12
5.1.	<i>Nomina degli Esperti Indipendenti</i>	12
5.2.	<i>Attività degli Esperti Indipendenti</i>	12
5.3.	<i>Criteri di Valutazione Applicabili dagli Esperti Indipendenti</i>	12
5.4.	<i>Valutazioni del Consiglio di Amministrazione</i>	12
6.	Banca Depositaria	13
6.1.	<i>Individuazione e Funzioni della Banca Depositaria</i>	13
6.2.	<i>Facoltà di Sub-deposito</i>	13
6.3.	<i>Revoca o Rinuncia della Banca Depositaria</i>	13
6.4.	<i>Efficacia della Revoca o della Rinuncia della Banca Depositaria</i>	13
7.	Quote di Partecipazione	14
7.1.	<i>Valore Nominale</i>	14
7.2.	<i>Dematerializzazione</i>	14
7.3.	<i>Ammissione delle Quote alla Negoziazione in un Mercato Regolamentato</i>	14
8.	Partecipazione al Fondo	14
8.1.	<i>Acquisizione della Qualità di Partecipante al Fondo e Accettazione del Regolamento</i>	14
8.2.	<i>Procedura e Termini per la Sottoscrizione delle Quote a Fronte dell'Apporto</i>	14
8.3.	<i>Collocamento delle Quote</i>	15
8.4.	<i>Rimborsi Parziali Pro-quota</i>	16
9.	Regime delle Spese	16
9.1.	<i>Spese a Carico del Fondo</i>	17
9.2.	<i>Spese a Carico della Società di Gestione</i>	19
9.3.	<i>Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti</i>	20
9.4.	<i>Oneri, Costi e Spese a Carico degli Enti Apportanti</i>	20
10.	Criteri di Valutazione del Fondo	20
10.1.	<i>Determinazione del Valore Complessivo Netto del Fondo</i>	20
10.2.	<i>Valutazione del Fondo</i>	20
10.3.	<i>Criteri di Valutazione</i>	20
11.	Calcolo del Valore Unitario della Quota	21
12.	Forme di pubblicità	21
12.1.	<i>Pubblicazione del Valore Unitario della Quota</i>	21
12.2.	<i>Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota</i>	21

13. Scritture Contabili e Relativa Pubblicità	21
13.1. <i>Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva</i>	21
13.2. <i>Documenti a Disposizione del Pubblico e Luoghi di Deposito</i>	21
13.3. <i>Revisione Contabile, Certificazione e Controllo</i>	22
13.4. <i>Pubblicità</i>	22
14. Liquidazione ad iniziativa della Società di Gestione	22
14.1. <i>Casi di Liquidazione</i>	22
14.2. <i>Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione</i>	23
15. Liquidazione per scadenza del termine di durata	24
15.1. <i>Ripartizione dell'Attivo Netto alla Scadenza del Fondo</i>	24
15.2. <i>Definizione degli Aventi Diritto alla Quota Spettante ai Partecipanti</i>	24
15.3. <i>Modalità Inerenti alla Liquidazione</i>	24
15.4. <i>Pubblicità della Procedura di Liquidazione</i>	24
15.5. <i>Comunicazioni alla Banca d'Italia</i>	25
15.6. <i>Divieto di Ulteriori Investimenti alla Scadenza della Durata del Fondo</i>	25
15.7. <i>Tempi per il Riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti</i>	25
15.8. <i>Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti</i>	25
16. Modifiche al Regolamento	25
17. Foro Competente	26

Regolamento del Fondo

“Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”

1. Istituzione del Fondo

1.1. Istituzione e Denominazione del Fondo

La società “IDeA FIMIT SGR”, come meglio identificata e descritta ai successivi paragrafi 4.1 e 4.2 (di seguito, “la Società di Gestione”), ha istituito, ai sensi dell’articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, come successivamente modificata e integrata (di seguito, “la Legge”), il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, “il Fondo”), con delibera del consiglio di amministrazione del 18 febbraio 2003 che ha contestualmente approvato il presente regolamento (di seguito, “il Regolamento”). La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni degli Organi di Vigilanza e del presente Regolamento.

1.2. Sottoscrizione delle Quote ed Apporto dei Beni Immobili

Il patrimonio del Fondo (di seguito, “il Patrimonio del Fondo”) viene raccolto mediante emissione di quote (di seguito, “le Quote”), di eguale valore unitario, che devono essere sottoscritte - in uno o più momenti distinti, ma comunque entro diciotto mesi dall’istituzione del Fondo - mediante apporto di beni immobili (di seguito, “l’Apporto”) e/o, eventualmente, mediante l’Integrazione dell’Apporto di cui al successivo paragrafo 1.3. Fermo restando il rispetto delle norme di legge e regolamentari, l’Apporto deve essere effettuato, per oltre il 51% del valore del Fondo, dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti (di seguito, i soggetti che effettueranno l’Apporto saranno tutti collettivamente definiti “gli Enti Apportanti”).

1.3. Integrazione dell’Apporto

Gli Enti Apportanti, in aggiunta agli immobili – ovvero altri soggetti, comunque ricompresi nello Stato, gli enti previdenziali pubblici, le regioni, gli enti locali e loro consorzi, nonché le società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi – possono apportare al Fondo liquidità in denaro (di seguito, “l’Integrazione dell’Apporto”). L’Integrazione dell’Apporto potrà avvenire, con le modalità di cui al paragrafo 8.2.2, nella misura che la Società di Gestione riterrà adeguata alle concrete esigenze gestionali del Fondo e, in ogni caso, in misura non superiore al 10% del valore del Fondo.

1.4. Collocamento delle Quote e Soggetti Destinatari

Le Quote emesse e sottoscritte per effetto delle operazioni previste ai precedenti paragrafi 1.2 e 1.3 saranno offerte, con le modalità di cui al paragrafo 8.3, nell’ambito di un’operazione di collocamento (di seguito “il

Collocamento") da effettuarsi entro diciotto mesi dalla data di efficacia dell'Apporto (in caso di Apporto in più momenti distinti, si farà riferimento alla data dell'ultimo apporto di beni immobili), a cura della Società di Gestione, quale mandatario degli Enti Apportanti ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 6, della Legge e dei relativi accordi tra le parti.

2. Caratteristiche del Fondo

2.1. Valore del Fondo

Il valore del Fondo è fissato tra un minimo di Euro 120.000.000 (centoventi milioni) ed un massimo di Euro 800.000.000 (ottocento milioni). Tale valore è determinato alla chiusura delle sottoscrizioni, tenendo conto della valutazione complessiva degli immobili conferiti (di seguito, "gli Immobili Conferiti") effettuata dagli Esperti Indipendenti di cui al successivo capitolo 5, nonché dell'Integrazione dell'Apporto. Non appena determinato, il valore effettivo del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia, nonché reso pubblico mediante un supplemento che costituirà parte integrante del presente Regolamento.

2.2. Durata

- (a) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, in otto anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.
- (b) La Società di Gestione si riserva la facoltà, da esercitarsi all'approssimarsi della scadenza di cui al precedente punto (a), di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di un anno, ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle Quote del Fondo (di seguito, "i Partecipanti"). L'eventuale esercizio di tale facoltà sarà preventivamente comunicato alla Banca d'Italia.
- (c) La Società di Gestione, altresì, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del collegio sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (di seguito, "il Periodo di Grazia"). Dalla delibera deve risultare che:
 - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
 - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

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

- (d) Ai sensi dell'art. 22, comma 5-ter, della legge dell'11 agosto 2014, n. 116, di conversione del Decreto Legge del 24 giugno 2014, n. 91 (c.d. Decreto Legge Competitività), la SGR, entro il 31 dicembre 2014, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, può prorogare in via straordinaria il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2017. L'attività di gestione durante il periodo di proroga straordinaria previsto dal comma 5-ter del detto art. 22 è finalizzata al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari a incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale di durata del fondo, come prorogato.

2.3. Esercizio

- (a) L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno.
- (b) Il primo esercizio ha inizio alla data dell'Apporto (in caso di Apporto in più momenti distinti, si farà riferimento alla data del primo apporto di beni immobili) e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

2.4. Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo

- (a) Scopo del Fondo è di gestire professionalmente e valorizzare il Patrimonio del Fondo, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i Partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti. La Società di Gestione individua ed effettua per conto del Fondo gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore del Patrimonio del Fondo stesso, valutando i rischi complessivi del portafoglio. Lo smobilizzo degli investimenti potrà realizzarsi, nell'interesse dei Partecipanti, anche anticipatamente rispetto alla durata del Fondo, come previsto al successivo paragrafo 14.2. Le Quote, in ogni caso destinate ad essere negoziate nei mercati regolamentati, potranno anche essere oggetto di rimborsi parziali pro-quota, secondo quanto previsto nel successivo paragrafo 8.4.
- (b) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nel rispetto e secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente, esclusivamente in:
 - (i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari, di cui al successivo paragrafo 2.5;
 - (ii) partecipazioni in società immobiliari, di cui al successivo paragrafo 2.6;
 - (iii) strumenti finanziari, di cui ai successivi paragrafi 2.7 e 2.8.
- (c) Successivamente all'Apporto, l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari e ogni altro bene d'investimento consentito dal presente Regolamento, può aver luogo nei confronti di soggetti di qualsiasi tipo e natura. In particolare, nel rispetto della normativa di tempo in tempo vigente, ed in conformità al presente Regolamento, il Fondo: (i) potrà effettuare operazioni di investimento e/o disinvestimento con i soci della Società di Gestione e/o con altri soggetti che siano parte del gruppo della stessa; (ii) acquistare beni e titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della Società di Gestione; (iii) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima Società di Gestione, fermo restando che, fatto salvo il rispetto della normativa di tempo in tempo vigente, la predetta negoziazione avvenga sulla base di un giudizio di congruità rilasciato dagli Esperti Indipendenti nominati dalla Società di Gestione ai sensi del successivo paragrafo 5.1 ovvero del successivo paragrafo 5.2 lettera (b) e sia stata disposta con il parere preventivo di un apposito comitato tecnico nominato ai sensi del successivo paragrafo 4.6.

2.5. Caratteristiche degli Investimenti Immobiliari

- (a) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili di qualsiasi tipo o natura, prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, residenziale, e/o in diritti reali su tale tipologia di beni immobili.
- (b) Fermo restando quanto stabilito nel precedente punto (a), il Patrimonio del Fondo può essere investito in terreni, per i quali è stata rilasciata concessione edilizia o documentazione equivalente, al fine di procedere alla successiva edificazione, ovvero in immobili che necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro. La Società di Gestione stipulerà al riguardo contratti di appalto con primarie imprese di costruzioni.
- (c) Gli investimenti di cui al precedente punto (a) saranno effettuati almeno per il 50% sul territorio della Repubblica Italiana. In ogni caso gli investimenti di cui al precedente punto (a) saranno effettuati esclusivamente nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea.

2.6. Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari

- (a) Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione con facoltà di acquisto e/o l'attività di costruzione di beni immobili nonché l'acquisizione e l'alienazione di diritti reali immobiliari. Qualora tali società detengano beni immobili, questi ultimi dovranno avere caratteristiche simili a quelle indicate al precedente paragrafo 2.5.
- (b) Nella gestione del Fondo, la Società di Gestione ha facoltà di concedere prestiti alle società immobiliari controllate che siano funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni in società immobiliari aventi le caratteristiche sopra indicate nei limiti e con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo vigente. Tali prestiti saranno computati, unitamente al valore della partecipazione cui si riferiscono, nel calcolo dei limiti di esposizione del Fondo verso un unico emittente.

2.7. Caratteristiche degli Investimenti in Strumenti Finanziari

- (a) Salvo i diversi limiti eventualmente disposti dalle applicabili norme di legge e regolamentari, il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti.
- (b) Fermo restando quanto previsto dal precedente punto (a), il Patrimonio del Fondo può essere investito in quote di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla Società di Gestione o da altre società di gestione dello stesso gruppo bancario di appartenenza (di seguito "OICR collegati"). In tal caso:
 - (i) sul Patrimonio del Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti di OICR collegati acquisite;
 - (ii) la parte del Patrimonio del Fondo rappresentata da parti di OICR collegati non verrà considerata ai fini del computo del compenso spettante alla Società di Gestione di cui al successivo paragrafo 9.1.1.
- (c) Nei casi di investimento all'estero, il Fondo potrà attivare adeguati sistemi per la copertura dei rischi di cambio. Il Fondo potrà altresì compiere operazioni a termine sugli strumenti finanziari, nel rispetto dei limiti di investimento previsti dalle disposizioni normative e regolamentari in materia.

2.8. Liquidità del Fondo

Il Patrimonio del Fondo può essere detenuto in disponibilità liquide per esigenze di tesoreria. Le stesse disponibilità possono essere investite in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

2.9. Superamento Transitorio dei Limiti di Investimento

- (a) Fermo restando il paragrafo 2.8, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 2.5, 2.6 e 2.7 e di indebitamento di cui al successivo paragrafo 2.10, unitamente a quelli previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari in materia di frazionamento del rischio, possono essere transitoriamente superati nei casi previsti dalla normativa vigente.
- (b) Nei casi di cui alla precedente lettera (a), la Società di Gestione provvede, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

2.10. Ricorso all'Indebitamento

Nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha la facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti

massimi consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

3. Proventi della Gestione del Fondo

3.1. Determinazione dei Proventi della Gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di Apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto al successivo paragrafo 13.1(b)(ii).

3.2. Distribuzione dei Proventi e delle plusvalenze realizzati nella Gestione del Fondo

- (a) I proventi realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso, o alla sua anticipata liquidazione, sono distribuiti agli aventi diritto con delibera contestuale all'approvazione del rendiconto annuale, fatto salvo quanto previsto alle successive lettere (b), (c) e (d).
- (b) I proventi della gestione del Fondo, determinati in conformità alle disposizioni del precedente paragrafo 3.1, vengono distribuiti in misura non inferiore al 70% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione. I proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono concorrere alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi. Nel corso del periodo di proroga straordinaria della durata del Fondo ai sensi del paragrafo 2.2 lettera (d), è distribuita ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.
- (c) E' in facoltà della Società di Gestione di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di un rendiconto redatto secondo quanto previsto al successivo paragrafo 13.1(b)(ii).
- (d) In ogni caso la distribuzione dei proventi non avrà luogo prima della chiusura del secondo esercizio, quando il consiglio d'amministrazione della Società di Gestione potrà decidere di distribuire anche i proventi maturati durante il primo esercizio di gestione del Fondo, al netto di eventuali perdite.
- (e) Il consiglio di amministrazione, in sede di approvazione del rendiconto annuale, potrà inoltre decidere di distribuire le plusvalenze risultanti dal rendiconto medesimo ove effettivamente realizzate per effetto di dismissioni dei beni immobili cui afferiscono, poste in essere nel periodo intercorrente tra la chiusura dell'esercizio e l'approvazione del rendiconto.

3.3. Diritto ai Proventi della Gestione del Fondo

Hanno diritto a percepire i proventi e le plusvalenze realizzati nella gestione del Fondo i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote al momento del pagamento di detti proventi e plusvalenze.

3.4. Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi in Distribuzione

- (a) La distribuzione dei proventi e delle plusvalenze realizzati nella gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all'approvazione del rendiconto del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi. Sono fatti salvi gli effetti delle disposizioni della Borsa Italiana eventualmente applicabili.
- (b) La Banca Depositaria, così come individuata nel successivo capitolo 6, provvede a corrispondere i proventi e le plusvalenze realizzati nella gestione ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto in conformità alle previsioni del precedente paragrafo 3.3 secondo le istruzioni ricevute in tempo utile dagli aventi diritto.

3.5. Pubblicità della Distribuzione dei Proventi

Qualora sia deliberata la distribuzione dei proventi e delle plusvalenze realizzati nella gestione del Fondo, l'annuncio della distribuzione e della data del pagamento degli stessi è dato in coincidenza con la messa a disposizione al pubblico del rendiconto della gestione del Fondo di cui al successivo paragrafo 13.2, nonché mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'art. 12.1.

3.6. Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi

- (a) I proventi e le plusvalenze realizzati nella gestione del Fondo, distribuiti e non riscossi entro dieci giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi.
- (b) I diritti di riscossione dei proventi e delle plusvalenze realizzati nella gestione del Fondo di cui alla precedente lettera (a) si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento dei proventi, in favore:
 - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero,
 - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

4. Società di Gestione

4.1. Individuazione

Società di Gestione del Fondo è IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede in Roma, Via Mercadante n. 18, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006, sito internet www.ideaefimit.it.

4.2. Iscrizione all'Albo della Banca d'Italia

La Società di Gestione è iscritta al n. 68 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia, in applicazione delle norme di riferimento del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (di seguito, "TUF").

4.3. Responsabilità dell'Attività di Gestione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui ai paragrafi da 2.4 a 2.10.

4.4. Deleghe Interne

Ferma restando la competenza esclusiva del consiglio di amministrazione della Società di Gestione nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è in facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa Società di Gestione, limitatamente a materie espressamente individuate.

4.5. Deleghe Esterne

- (a) La Società di Gestione può conferire deleghe a soggetti esterni alla Società di Gestione stessa. Tali deleghe possono avere ad oggetto, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore, la gestione dei beni e dei diritti reali immobiliari che compongono il Patrimonio del Fondo, ovvero la gestione della parte del patrimonio rappresentata dagli strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- (b) Le deleghe di cui alla precedente lettera (a):
 - (i) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità della Società di Gestione. Il delegato per l'esecuzione delle operazioni, pertanto, potrà operare sulla base del preventivo assenso della Società di Gestione ovvero attenendosi alle istruzioni impartite dai competenti organi della Società di Gestione medesima;
 - (ii) hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla Società di Gestione e hanno carattere non esclusivo;
 - (iii) prevedono, con riferimento all'incarico della gestione degli strumenti finanziari di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

4.6. Comitati Tecnici con Funzioni Consultive

- (a) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può avvalersi nella determinazione delle politiche di investimento e di gestione del Fondo e del suo patrimonio del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui potranno fare parte anche soggetti estranei alla Società di Gestione.
- (b) I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del consiglio di amministrazione in ordine alle scelte adottate.
- (c) I comitati tecnici sono composti da membri scelti dal consiglio di amministrazione tra persone di specifica e comprovata competenza, nelle materie che sono trattate dai comitati medesimi, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo.

4.7 Assemblea dei Partecipanti

4.7.1 Convocazione

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'**"Assemblea"**) ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis del TUF, per deliberare sulle materie di cui al successivo paragrafo 4.7.6 secondo i termini e le condizioni indicate nel presente Regolamento. L'Assemblea deve essere convocata dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione in Italia, anche al di fuori della sede legale della Società di Gestione stessa:

- (a) per deliberare sulle materie di cui al successivo paragrafo 4.7.6;
- (b) ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle Quote, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare, e nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del Regolamento.

Se nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere (a) e (b), il presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione (ovvero un suo sostituto) non provveda, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal presidente del collegio sindacale.

4.7.2 Formalità di convocazione e diritto di intervento

L'Assemblea deve essere convocata a mezzo di pubblicazione di un avviso sui quotidiani indicati nel successivo paragrafo 12.1 e sul sito Internet della Società di Gestione e - ove istituito - del Fondo, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'adunanza. L'avviso deve indicare il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.

Il consiglio di amministrazione della Società di gestione può disporre, approntando i necessari ausili tecnici, che la riunione dell'Assemblea si svolga tramite mezzi di comunicazione a distanza e che la partecipazione alla votazione si abbia per corrispondenza, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 46, comma 2 del TUF.

Possono intervenire all'Assemblea i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno 5 giorni prima della data dell'adunanza.

Per quanto riguarda la legittimazione alla partecipazione alle riunioni dell'Assemblea, trovano applicazione le norme previste per le società quotate, fatta eccezione per ciò che concerne il termine entro cui deve essere effettuato il deposito dei certificati, che viene fissato in 5 giorni non festivi prima della data in cui si prevede che l'assemblea abbia luogo.

All'Assemblea avrà inoltre diritto di partecipare l'amministratore delegato della Società di Gestione.

4.7.3 Presidenza dell'Assemblea

L'Assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, ovvero, in sua assenza, dal vicepresidente del consiglio di amministrazione della stessa o da altro rappresentante della Società di Gestione indicato dal consiglio di amministrazione della stessa. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accettare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al successivo paragrafo 4.7.4 nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

4.7.4 Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni

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

Ogni Quota attribuisce un voto. L'Assemblea delibera a maggioranza delle Quote rappresentate in Assemblea. Per le deliberazioni di cui al successivo paragrafo 4.7.6, lettere (a) e (b) è necessario il voto favorevole di almeno il 30% delle Quote del Fondo.

L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano state acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla Società di Gestione, dai soci controllanti direttamente o indirettamente la Società di Gestione, dagli amministratori, sindaci e direttori generali nonché da altre società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci e direttori generali di tali società, è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità.

Pertanto delle Quote in relazione alle quali l'esercizio del diritto di voto è sospeso, si terrà conto ai fini della determinazione dei quorum costitutivi ma non di quelli deliberativi.

4.7.5 Modalità di esercizio del diritto di voto

I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla Società di Gestione, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della Società di Gestione, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

4.7.6 Competenze dell'Assemblea

L'Assemblea delibera sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente. In particolare, l'Assemblea:

- (a) delibera sulle proposte di modifica del Regolamento di cui al successivo paragrafo 16 (a)(ii);
- (b) delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della Società di Gestione con una nuova società di gestione del risparmio nell'ipotesi di cui al successivo paragrafo 4.9 e sulla nomina della nuova società di gestione; e
- (c) nell'ipotesi di convocazione su domanda dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 4.7.1(b), delibera sugli argomenti indicati nella predetta domanda di convocazione.

4.7.7 Forme di pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti

Le deliberazioni dell'Assemblea vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, il quale le trasmette alla Banca d'Italia per l'approvazione ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis del TUF, unitamente alle conseguenti delibere del consiglio di amministrazione stesso. Una volta approvate dalla Banca d'Italia, le deliberazioni dell'Assemblea sono rese pubbliche, a cura del Presidente dell'Assemblea, tramite deposito presso la sede sociale della Società di Gestione e la sede legale della Banca Depositaria e mediante pubblicazione sul sito Internet della Società di Gestione e - ove istituito - del Fondo.

4.8 Controllo

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione esercita un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi dei precedenti paragrafi 4.4 e 4.5.

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

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

- (a) solo a decorrere dal ventiquattresimo mese dalla conclusione del Collocamento di cui al paragrafo 8.3 e con un preavviso scritto di almeno dodici mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea con il voto favorevole di almeno il 30% delle Quote), per volontà della Società di Gestione;
- (b) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della Società di Gestione che comportino il trasferimento della gestione del Fondo ad altra società di gestione;
- (c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; e
- (d) con deliberazione motivata dell'Assemblea approvata con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle Quote:
 - (i) in un qualsiasi momento durante la durata del Fondo, ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti dolosi o gravemente colposi della Società di Gestione; ovvero
 - (ii) solo a decorrere dal ventiquattresimo mese dalla conclusione del Collocamento di cui al paragrafo 8.3, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle Quote abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno tre mesi, l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione.
- (e) Nei casi previsti alle precedenti lettere (a) e (c), ovvero qualora l'Assemblea delibera a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera (d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni.
 - (A) Entro tre mesi a decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero dalla deliberazione dell'Assemblea ai sensi della precedente lettera (d), l'Assemblea stessa si riunirà ed individuerà, con il voto favorevole dei Partecipanti che

rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote, la nuova società di gestione del risparmio che sostituirà la Società di Gestione nella gestione del Fondo (la “Nuova Società di Gestione”). In ogni caso, l’Assemblea potrà, contestualmente all’assunzione della delibera di cui alla precedente lettera (d) e con il medesimo quorum deliberativo, individuare la Nuova Società di Gestione. La Nuova Società di Gestione dovrà acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui alla successiva lettera (D), le Quote di titolarità della Società di Gestione ed accettare tutte le condizioni di cui al presente Regolamento.

- (B) Il Presidente dell’Assemblea comunicherà, entro cinque giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione che, entro trenta giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, dovrà richiedere alla Banca d’Italia l’approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione.
- (C) Nel caso in cui l’Assemblea:
- (i) non individui la Nuova Società di Gestione entro il termine di cui alla precedente lettera (A); ovvero
 - (ii) entro il termine di cui alla successiva lettera (D) la Nuova Società di Gestione non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione; ovvero
 - (iii) qualora la Banca d’Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione procederà alla liquidazione del Fondo, ai sensi del successivo paragrafo 14.1 (iii) e (iv).
- (D) Entro il termine di dieci giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d’Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, la Società di Gestione avrà l’obbligo di vendere, e la Nuova Società di Gestione avrà l’obbligo di acquistare, le Quote di titolarità della Società di Gestione ad un prezzo per Quota pari a quello calcolato sulla base della media aritmetica dei prezzi di chiusura delle Quote sul mercato regolamentato di quotazione nei tre mesi che precedono l’approvazione della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione da parte della Banca d’Italia.
- (E) In aggiunta alle commissioni già maturate sino alla data dell’effettiva sostituzione, all’atto della ricezione da parte della Società di Gestione della comunicazione dell’approvazione da parte della Banca d’Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente punto (d)(ii) che precede, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo un’indennità determinata, in funzione del rendimento realizzato dal Fondo alla data della predetta delibera, con le seguenti modalità:
- (i) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell’Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito con riferimento alle Quote acquistate nell’ambito del collocamento un IRR (come di seguito definito) – calcolato assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell’adozione della delibera di sostituzione dell’Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data – inferiore al 5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo un’indennità pari a sei mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell’Assemblea dei Partecipanti;
 - (ii) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell’Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito con riferimento alle Quote acquistate nell’ambito del collocamento un IRR – calcolato come indicato al precedente punto (i) – pari o superiore al 5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del

Fondo le seguenti indennità:

- (a) una somma pari a dodici mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;
- (b) l'eventuale commissione variabile maturata calcolata come indicato al successivo paragrafo 9.1.1.2, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data (z) applicando una percentuale a favore della Società di Gestione del 5%.

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

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

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

- (F) A decorrere, rispettivamente, dalla data della rinuncia della Società di Gestione, di scioglimento della stessa ovvero della deliberazione di sostituzione della Società di Gestione adottata dall'Assemblea dei Partecipanti in conformità alla precedente lettera (d), il consiglio di amministrazione della Società di Gestione stessa non potrà, fatto comunque salvo quanto previsto alla precedente lettera (C) in merito alla liquidazione del Fondo da parte della Società di Gestione: (i) deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento dei beni del Fondo, salvo che tale investimento e/o disinvestimento costituisca mera esecuzione di impegni già assunti, né (ii) rinnovare contratti aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di property management, project management, asset management e di agenzia, nonché, più in generale, stipulare ogni contratto relativo al conferimento in outsourcing di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo, salvo nel caso in cui ciò costituisca mera esecuzione di impegni già assunti ovvero il mancato rinnovo non possa pregiudicare la continuità nell'amministrazione del Patrimonio del Fondo; né (iii) disporre nuovi interventi di completamento degli immobili ovvero di interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo, salvo che gli stessi non abbiano carattere di urgenza ed indefettibilità.

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

4.10 Gestione dei Titoli in Portafoglio

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione

dell'incarico gestorio che contraddistingue i rapporti fra i Partecipanti e la Società di Gestione.

5. Esperti Indipendenti

5.1. Nomina degli Esperti Indipendenti

Le attività specificate al successivo paragrafo 5.2 sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito, gli “Esperti Indipendenti”) nominati dalla Società di Gestione, individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni.

5.2. Attività degli Esperti Indipendenti

- (a) Agli Esperti Indipendenti nominati dalla Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:
 - (i) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili da apportare al Fondo, ai sensi dell’articolo 14-bis, quarto comma, della Legge. Tale relazione è redatta e depositata al momento di ogni singolo apporto di beni immobili, con le modalità e le forme previste all’articolo 2343 del codice civile e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari;
 - (ii) presentazione alla Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni e dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni del Patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
 - (iii) predisposizione, su richiesta della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Patrimonio del Fondo che la stessa Società di Gestione intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredata da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione.
- (b) Fermo restando l’incarico come sopra conferito, la Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l’operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente paragrafo, lettera (a).

5.3. Criteri di Valutazione Applicabili dagli Esperti Indipendenti

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

5.4. Valutazioni del Consiglio di Amministrazione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni di cui al precedente paragrafo 5.3, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti.

6. Banca Depositaria

6.1. Individuazione e Funzioni della Banca Depositaria

- (a) Banca depositaria del Fondo è State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano, Via Col Moschin n. 16, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 80035550153, coincidente con il codice fiscale ed avente partita IVA numero 01028240529, sito Internet www.statestreet.com (di seguito, la “Banca Depositaria”).
- (b) La Banca Depositaria è iscritta al n. 5461 dell’Albo delle Banche di cui all’art. 13 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito, “TUB”). Le funzioni di banca depositaria e quelle di emissione degli eventuali certificati rappresentativi delle Quote e di rimborso delle Quote medesime sono svolte dalla Banca Depositaria, per il tramite dell’Ufficio Controlli Banca Depositaria dislocato presso la sede di Via Nizza n. 280/1 – Palazzo Lingotto – Torino. Le funzioni di consegna e ritiro degli eventuali certificati rappresentativi delle Quote sono svolte dalla Banca Depositaria per il tramite di Intesa Sanpaolo S.p.A., presso la Filiale di Milano, Corso di Porta Nuova n. 7.
- (c) La Banca Depositaria, nell’esercizio dell’incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuta ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente.

6.2. Facoltà di Sub-deposito

Ferma restando la responsabilità della Banca Depositaria per la custodia degli strumenti finanziari del Fondo, la Banca Depositaria ha la facoltà di sub-depositare gli stessi, in tutto o in parte, presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari, nonché, previo assenso della Società di Gestione, presso:

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

6.3. Revoca o Rinuncia della Banca Depositaria

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

6.4. Efficacia della Revoca o della Rinuncia della Banca Depositaria

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

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

7. Quote di Partecipazione

7.1. Valore Nominale

Il valore nominale di ciascuna delle Quote di partecipazione al Fondo è pari a Euro 1.000 (mille).

7.2. Dematerializzazione

Le Quote, tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 24 giugno 1998, n. 213 (di seguito, "d.lgs. n. 213") e relativi regolamenti di attuazione. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote sottoscritte e gli atti dispositivi sulle stesse da parte di ciascun Partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale sono registrate le Quote, ai sensi delle applicabili disposizioni del TUF, del d.lgs. n. 213 e dei relativi regolamenti di attuazione.

7.3. Ammissione delle Quote alla Negoziazione in un Mercato Regolamentato

Entro sei mesi dalla consegna delle Quote agli acquirenti, in conformità al disposto dell'articolo 14-bis, comma 8, della Legge, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione richiederà l'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato ed affiderà l'incarico di negoziazione delle Quote stesse ad intermediari in possesso dei requisiti patrimoniali e organizzativi stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

8. Partecipazione al Fondo

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

- (a) La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote o acquisto delle stesse a qualsiasi titolo. L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione o acquisto a qualsiasi titolo è pari a Euro 1.000 (mille) nominali.
- (b) La Società di Gestione partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare Quote per un importo non inferiore allo 0,5% del valore del Fondo, ovvero nella misura e con le modalità derivanti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore.
- (c) La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione e di Collocamento. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a sue spese una copia.

8.2. Procedura e Termini per la Sottoscrizione delle Quote a Fronte dell'Apporto

8.2.1. Modalità di Sottoscrizione delle Quote da parte degli Enti Apportanti

La sottoscrizione delle Quote da parte degli Enti Apportanti ha luogo entro diciotto mesi dall'istituzione del Fondo mediante l'Apporto e l'Integrazione dell'Apporto.

8.2.2. Mezzi di Pagamento per l'Integrazione dell'Apporto

L'Integrazione dell'Apporto può essere effettuata mediante:

- (i) bonifico bancario a favore della Società di Gestione, rubrica Fondo, presso la Banca Depositaria;

-
- (ii) autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui gli Enti Apportanti siano clienti della Banca Depositaria.

8.3. Collocamento delle Quote

8.3.1. Termine Iniziale e Durata dell'Offerta per il Collocamento delle Quote

- (a) Entro diciotto mesi dall'Apporto, la Società di Gestione promuove e porta a compimento, per conto degli Enti Apportanti e su mandato di questi, il Collocamento sul mercato finanziario delle Quote sottoscritte dagli stessi Enti Apportanti, in conformità con quanto previsto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari e nel rispetto della migliore prassi nazionale ed internazionale.
- (b) Apposita evidenza delle Quote sottoscritte dagli Enti Apportanti ai sensi del precedente paragrafo 8.2 è tenuta mediante registrazione presso la Banca Depositaria.
- (c) I destinatari del Collocamento saranno definiti dalla Società di Gestione che, qualora l'offerta non venga riservata esclusivamente ad investitori professionali, predisporrà un prospetto informativo in conformità con le applicabili disposizioni di legge e di regolamento.

8.3.2. Modalità di Adesione all'Offerta al Pubblico

Le modalità di adesione dell'offerta al pubblico verranno indicate e disciplinate nel prospetto informativo e potranno anche includere tecniche di comunicazione a distanza nel rispetto delle disposizioni di legge e/o regolamentari vigenti.

8.3.3. Mezzi di Pagamento per l'Adesione all'Offerta al Pubblico

- (a) I mezzi di pagamento per l'adesione all'offerta al pubblico verranno indicati nel prospetto informativo e/o nell'apposito modulo di adesione.
- (b) In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento utilizzato, la Società di Gestione potrà attivare – anche tramite i soggetti incaricati del Collocamento (di seguito, i “Collocatori”) - procedure di recupero, sia giudiziale che stragiudiziale, dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.

8.3.4. Criteri di Riparto

Qualora le richieste da parte del pubblico, pervenute ai Collocatori, risultino superiori alla quota allo stesso destinata nell'ambito dell'offerta al pubblico, si procederà al riparto con le modalità che saranno indicate nel prospetto informativo in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari e secondo la migliore prassi nazionale ed internazionale.

8.3.5. Obiettivo del Collocamento

- (a) Ove, alla data di chiusura del Collocamento, risultino collocate Quote per un numero pari o superiore al 60% delle Quote sottoscritte in sede di Apporto dagli Enti Apportanti, la Società di Gestione procede agli adempimenti di cui ai paragrafi 8.3.6. e seguenti.
- (b) In caso di mancato raggiungimento entro i termini di legge dell'obiettivo minimo di Collocamento di cui sopra, la Società di Gestione ne fa dichiarazione, in conformità e per gli effetti delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

8.3.6. Richiamo degli Impegni

Entro un periodo non superiore a quindici giorni decorrenti dal primo giorno lavorativo bancario successivo alla data di chiusura dell'offerta (di seguito, l’“Inizio del Periodo di Richiamo”), la Società di Gestione richiamerà gli impegni di acquisto delle Quote, in conformità a quanto stabilito dalla normativa di Borsa e della Consob.

8.3.7. Conferma dell'Avvenuto Investimento

A fronte di ogni adesione all'offerta, la Società di Gestione provvede per mezzo dei Collocatori entro il termine massimo di trenta giorni dall'Inizio del Periodo di Richiamo e comunque in conformità a quanto stabilito dalla normativa di Borsa e della Consob, a dare conferma scritta agli acquirenti dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare l'importo investito, il numero delle Quote attribuite ed il valore unitario delle Quote medesime.

8.3.8. Attribuzione delle Quote

L'attribuzione delle Quote agli acquirenti ed il godimento dei diritti corrispondenti decorre dall'Inizio del Periodo di Richiamo.

8.3.9. Restituzione delle Quote non Collocate

Le Quote eventualmente non collocate vengono messe a disposizione degli Enti Apportanti entro e non oltre quarantacinque giorni dall'Inizio del Periodo di Richiamo.

8.3.10. Riconoscimento del Netto Ricavo di Collocamento agli Enti Apportanti

Il ricavo del Collocamento, al netto di tutti gli oneri, i costi e le spese comunque connessi od afferenti al Collocamento stesso o altrimenti dovuti, in ogni caso secondo gli accordi fra le parti, sarà accreditato agli Enti Apportanti con valuta non superiore al quarantacinquesimo giorno dall'Inizio del Periodo di Richiamo.

8.4. Rimborsi Parziali Pro-quota

- (a) La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.
- (b) In tal caso la Società di Gestione deve:
 - (i) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite;
 - (ii) dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sui quotidiani indicati al paragrafo 12.1, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), il termine di cui alla successiva lettera (c), l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.
- (c) Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della Società di Gestione, dovrà avvenire entro e comunque non oltre quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società di Gestione medesima.
- (d) La Banca Depositaria provvede a corrispondere i rimborsi ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto, secondo le istruzioni ricevute in tempo utile dagli aventi diritto.
- (e) Le somme non riscosse entro il termine di sessanta giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla Società di Gestione presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.

9. Regime delle Spese

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

9.1. Spese a Carico del Fondo

9.1.1. Il Compenso della Società di Gestione

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

9.1.1.1. Commissione Fissa

La Commissione Fissa è pari all’1,9% (unovirgolanovepercento) annuo del valore complessivo netto del Fondo, calcolato e riconosciuto alla Società di Gestione come segue.

- (a) Con decorrenza dal primo mese dall’Apporto (in caso di Apporto in più momenti distinti, si farà riferimento alla data del primo apporto di beni immobili) e sino alla data di approvazione del primo rendiconto annuale, la Commissione Fissa viene calcolata sul valore dei beni immobili fino a quel momento apportati, quale risulta dalla relazione di stima di volta in volta redatta dagli Esperti Indipendenti, e dell’Integrazione dell’Apporto. La Commissione Fissa così calcolata viene corrisposta alla Società di Gestione *pro rata temporis*, con cadenza mensile e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.
- (b) Dalla data di approvazione del primo rendiconto annuale, la Commissione Fissa viene calcolata sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto annuale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo. Per il calcolo di tale Commissione si determina l’importo relativo alla componente fissa del compenso di competenza di ciascun esercizio da corrispondersi sino alla data di approvazione del rendiconto successivo. Parimenti, alla data di approvazione di ciascun rendiconto annuale, si determina il conguaglio rispetto agli importi già erogati fino a quella data dall’inizio dell’esercizio.

Nel corso del periodo di proroga straordinaria della durata del Fondo ai sensi del paragrafo 2.2 lettera (d), la Commissione Fissa è ridotta di due terzi.

9.1.1.2. Commissione Variabile

La Commissione Variabile riconosciuta alla Società di Gestione è corrisposta al momento della liquidazione del Fondo (di seguito, “la Commissione Variabile”).

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

- (a) si rileva, per ogni esercizio, la variazione dell’indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai comunicata dall’ISTAT e si maggiora di 3 punti percentuali (di seguito, “il Benchmark Annuo”);
- (b) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito “Risultato Complessivo del Fondo”):
 - (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato;
 - (ii) dei proventi eventualmente distribuiti ai sensi del paragrafo 3.2 e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati ai sensi del paragrafo 8.4; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il Benchmark relativo.
- (c) si calcola la differenza, definita “Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo”, tra il Risultato Complessivo del Fondo e il valore del Fondo, nella misura comunicata alla Banca d’Italia ai sensi del precedente paragrafo 2.1, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente.

La Società di Gestione percepirà un ammontare uguale ad una percentuale del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo così determinata:

- per il periodo fino al 31 dicembre 2009: 18%
- per il periodo dal 1° gennaio 2010:

-
- in caso di durata effettiva del Fondo fino a otto anni: 15%
 - in caso durata effettiva del Fondo da otto anni e un giorno fino a dodici anni: 12%
 - per tutta la residua durata del Fondo successiva a dodici anni: 0%.

9.1.2. Compenso Annuo Spettante alla Banca Depositaria

Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria a titolo di commissione onnicomprensiva è così ripartito:

- (a) per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e l'esecuzione delle operazioni connesse all'eventuale emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle Quote del Fondo è pari allo 0,028% (esente da IVA) su base annua, calcolato sul valore complessivo netto del Fondo, determinato seguendo gli stessi criteri indicati al precedente paragrafo 9.1.1.1. per la determinazione della Commissione Fissa spettante alla Società di Gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al loro costo storico;
- (b) per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari è pari allo 0,002% (oltre IVA) su base annua, calcolato sul valore complessivo netto del Fondo, determinato seguendo gli stessi criteri indicati al precedente paragrafo 9.1.1.1. per la determinazione della Commissione Fissa spettante alla Società di Gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al loro costo storico.

I compensi sopra indicati vengono corrisposti alla Banca Depositaria con cadenza semestrale in via posticipata e con valuta il primo giorno lavorativo del mese successivo a quello di approvazione della relazione semestrale o del rendiconto di riferimento.

9.1.3. Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti

- (a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dalla Società di Gestione.
- (b) Il compenso di cui alla precedente lettera (a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.
- (c) Per le valutazioni dei beni immobili da apportare al Fondo, di cui al precedente paragrafo 5.2. lettera (a), punto (i), il compenso inherente all'attività di valutazione posto a carico del Fondo non può superare il valore massimo previsto a norma delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

9.1.4. Oneri Inerenti alle Attività Detenute dal Fondo ed Oneri Connessi alla Quotazione delle Quote

- (a) Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese inerenti all'Apporto e alle successive acquisizioni, per quanto non di competenza del venditore, e alle dismissioni, per quanto non di competenza dell'acquirente, di attività detenute dal Fondo (quali, a titolo indicativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, spese legali e notarili, spese tecniche, spese per valutazioni e verifiche) e le altre spese inerenti alle compravendite ed alle locazioni e alla gestione e valorizzazione dei beni del Fondo che saranno allo stesso attribuite tenuto conto anche di quanto previsto dagli usi e consuetudini locali. Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto, all'acquisizione, alla vendita e alla locazione degli immobili e degli altri beni del Fondo, le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, in fase di Apporto, di acquisto, di vendita e di locazione degli immobili e delle altre attività detenute dal Fondo. Gli oneri e le spese sopra elencati possono essere imputati al Fondo solo qualora le operazioni a cui sono inerenti, o da cui derivano, siano state effettivamente realizzate o, comunque, siano andate a buon fine, fatta eccezione per gli oneri e le spese strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili.
- (b) Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione (ivi

comprese le commissioni e spese corrisposte allo *sponsor* ed allo *specialist*) ed all'accentramento delle Quote.

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

Gli oneri accessori e tutte le spese di gestione, manutenzione e/o valorizzazione (quali, a titolo indicativo, quelle per l'edificazione o il risanamento di terreni, ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti, e comunque l'ampliamento e la realizzazione di nuove costruzioni) degli immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

9.1.6. Spese di amministrazione

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tale attività. I costi, gli oneri accessori, le spese di manutenzione e ristrutturazione degli immobili sono analogamente a carico del Fondo, in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo, e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori di beni immobili.

9.1.7 Spese relative all'Assemblea

Le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento dell'Assemblea sono a carico del Fondo.

9.1.8. Premi Assicurativi

Sono a carico del Fondo 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 alle attività del Fondo.

9.1.9. Spese di Pubblicazione

Sono a carico del Fondo le spese per la pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle Quote, dei prospetti periodici del Fondo e di tutte le comunicazioni di volta in volta richieste dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti, ovvero dalle deliberazioni dell'Assemblea, nonché i costi dei documenti destinati al pubblico, ad eccezione degli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al Collocamento delle Quote. Sono altresì a carico del Fondo le spese degli avvisi da pubblicarsi sui quotidiani, ivi inclusi quelli inerenti alle modifiche al Regolamento richieste da mutamenti di legge, dalle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'Assemblea.

9.1.10. Altre spese

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge e regolamentari, delle relazioni semestrali, gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo e il contributo di vigilanza.

9.2. Spese a Carico della Società di Gestione

9.2.1. Spese di Amministrazione

Sono a carico della Società di Gestione le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della propria attività.

9.2.2. Altre Spese

Sono a carico della Società di Gestione tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti o degli Enti Apportanti ovvero non siano a questi inerenti.

9.3. Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti

Sono a carico dei singoli Partecipanti gli oneri, rimborsi e spese di seguito elencati. Essi si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

9.3.1. Imposte di Bollo e Spese di Spedizione

Le imposte di bollo, le spese postali e altri oneri di spedizione per la corrispondenza secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

9.3.2. Imposte e oneri in Relazione alla Sottoscrizione ed Emissione di Quote

Imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dalla sottoscrizione ed emissione, nonché dall'acquisto e detenzione delle Quote.

9.3.3. Oneri e Spese Relativi ai Mezzi di Pagamento

Gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi.

9.4. Oneri, Costi e Spese a Carico degli Enti Apportanti

Sulla base di quanto concordato fra le parti, sono a carico degli Enti Apportanti tutte le spese inerenti al Collocamento, le spese di Apporto – salvo quelle di competenza del Fondo ai sensi del precedente articolo 9.1 - nonché le spese dei Partecipanti fino alla chiusura del Collocamento.

10. Criteri di Valutazione del Fondo

10.1. Determinazione del Valore Complessivo Netto del Fondo

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

10.2. Valutazione del Fondo

La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono. Alla stessa provvede il consiglio di amministrazione della Società di Gestione in occasione degli adempimenti di cui agli articoli 13.1 (b) (ii) e 13.1 (b) (iii).

10.3. Criteri di Valutazione

Le attività e le passività del Fondo saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti nelle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia. E' in facoltà dei Partecipanti ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione una copia della documentazione relativa ai criteri di valutazione.

11. Calcolo del Valore Unitario della Quota

Il valore della singola Quota di partecipazione al Fondo è calcolato una volta ogni semestre, ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - computato secondo quanto previsto nel precedente capitolo 10 - diviso per il numero delle Quote emesse (di seguito, "il Valore Unitario della Quota").

12. Forme di pubblicità

12.1. Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

Il Valore Unitario della Quota, calcolato come indicato al capitolo 11, deve essere pubblicato due volte l'anno almeno sui due seguenti quotidiani: "Il Sole 24 Ore" e "MF- Milano Finanza".

12.2. Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

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

13. Scritture Contabili e Relativa Pubblicità

13.1. Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva

- (a) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- (b) In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, la Società di Gestione deve redigere:
 - (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (ii) il rendiconto della gestione del Fondo, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
 - (iii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, redatta entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza almeno semestrale.

13.2. Documenti a Disposizione del Pubblico e Luoghi di Deposito

- (a) I rendiconti della gestione del Fondo, le relazioni semestrali ed i relativi allegati sono tenuti a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione. Essi sono messi a disposizione del pubblico entro e non oltre trenta giorni dalla loro redazione.
- (b) L'ultimo rendiconto della gestione del Fondo e l'ultima relazione semestrale, e i relativi allegati, sono inoltre tenuti a disposizione del pubblico nella sede legale della Banca Depositaria.

-
- (c) A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti al Fondo avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale, salvo addebito delle spese postali nel caso di invio a domicilio.
 - (d) Ulteriori copie dell'ultimo rendiconto e dell'ultima relazione semestrale potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione.

13.3. Revisione Contabile, Certificazione e Controllo

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

13.4. Pubblicità

Ai sensi della disciplina emanata dalla Consob, sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della Società di Gestione, il sito Internet della stessa, la sede della Banca Depositaria, le relazioni di stima dei beni acquistati o venduti da/a soci della Società di Gestione, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene (Soggetti in Conflitto di Interessi).

Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate con soggetti diversi da quelli in Conflitto di Interessi, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

14. Liquidazione ad iniziativa della Società di Gestione

14.1. Casi di Liquidazione

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

- (i) ad iniziativa della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti;
- (ii) per scadenza del termine di durata del Fondo.
- (iii) nel caso in cui l'Assemblea delibera a favore della sostituzione della Società di Gestione e la stessa non individui la Nuova Società di Gestione, ovvero quest'ultima non acquisti le Quote di titolarità della Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 4.9, lettera (e)(D);
- (iv) in caso di mancata approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione, ai sensi del precedente paragrafo 4.9, lettera (e)(C).

Nei casi di liquidazione di cui ai precedenti punti (iii) e (iv), la liquidazione del Fondo verrà comunque disposta nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento.

14.2. Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione

- (a) La Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verifichino circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).
- (b) Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione.
- (c) A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento e negoziazione delle Quote.
- (d) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

14.2.1. Modalità Inerenti alla Liquidazione

La Società di Gestione:

- (i) informa la Banca d'Italia almeno trenta giorni prima della data di convocazione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa;
- (ii) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione di cui al paragrafo 14.2.2 provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal consiglio di amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
- (iii) terminate le operazioni di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il rendiconto di cui al paragrafo 13.1(b)(ii) e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:
 - l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto della Commissione Variabile Finale di cui al precedente paragrafo 9.1.1.2.;
 - il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti;
- (iv) la società di revisione di cui al paragrafo 13.3(b) provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
- (v) 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 messi a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione, nonché presso la sede della Banca Depositaria. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese;
- (vi) la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della Società di Gestione, e con le medesime modalità di cui al precedente paragrafo 8.4 lettera (d), al rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione;
- (vii) le somme non riscosse dai Partecipanti entro sessanta giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto;
- (viii) l'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della Società di Gestione come precisato al paragrafo 15.8;
- (ix) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

14.2.2. *Pubblicità Inerente alla Liquidazione*

- (i) La delibera di liquidazione del Fondo è pubblicata sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1.
- (ii) Sugli stessi quotidiani è data pubblicità dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

15. **Liquidazione per scadenza del termine di durata**

15.1. **Ripartizione dell'Attivo Netto alla Scadenza del Fondo**

- (a) Alla scadenza del termine di durata previsto al paragrafo 2.2 del presente Regolamento ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti dell'attivo netto del Fondo stesso, secondo le modalità indicate nel precedente paragrafo 14.2.1. e pubblicate ai sensi del successivo paragrafo 15.4.
- (b) La Società di Gestione si riserva la facoltà di deliberare, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo non sia completato entro il termine di durata dello stesso, il Periodo di Grazia, di cui al precedente paragrafo 2.2 lettera (c), e la proroga straordinaria, di cui al precedente paragrafo 2.2 lettera (d), per condurre a termine le summenzionate operazioni di smobilizzo nonché le operazioni di rimborso.
- (c) La Società di Gestione comunica alla Banca d'Italia ed alla Consob l'effettuazione della suddetta proroga con contestuale invio alle predette Autorità della delibera assunta ai sensi del precedente paragrafo 2.2. lettera (c) ovvero del precedente paragrafo 2.2 lettera (d).
- (d) Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento delle relative somme sono specificati ai successivi paragrafi 15.2 e 15.7.

15.2. **Definizione degli Aventi Diritto alla Quota Spettante ai Partecipanti**

Hanno diritto a percepire la Quota Spettante ai Partecipanti coloro che risultano titolari delle Quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo, oppure al termine del Periodo di Grazia eventualmente deliberato per il completamento dello smobilizzo degli investimenti oppure al termine della proroga straordinaria, di cui al precedente paragrafo 2.2 lettera (d).

15.3. **Modalità Inerenti alla Liquidazione**

Dopo l'avviso sui quotidiani e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui ai successivi paragrafi 15.4 e 15.5(a)(i), la Società di Gestione segue la procedura indicata al paragrafo 14.2 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote, il deposito delle somme non riscosse; in tale ultimo caso si applica la disciplina della prescrizione dei diritti alla percezione di dette somme, prevista al successivo paragrafo 15.8.

15.4. **Pubblicità della Procedura di Liquidazione**

Sui quotidiani di cui al precedente paragrafo 12.1 verrà dato avviso:

- (i) dell'inizio della procedura di liquidazione;
- (ii) dell'eventuale delibera del Periodo di Grazia ovvero della proroga straordinaria ai sensi del precedente paragrafo 2.2. lettera (d) da parte della 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.

15.5. Comunicazioni alla Banca d'Italia

- (a) Contestualmente alla pubblicazione sui quotidiani di cui al precedente paragrafo 15.4 verrà data comunicazione alla Banca d'Italia:
 - (i) dell'inizio della procedura di liquidazione;
 - (ii) del piano di smobilizzo predisposto dalla Società di Gestione, nel caso di delibera del Periodo di Grazia come indicato al paragrafo 15.1 lettera (b);
 - (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.
- (b) La Società di Gestione invierà, inoltre, alla Banca d'Italia, entro 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 di cui al paragrafo 13.3(b).

15.6. Divieto di Ulteriori Investimenti alla Scadenza della Durata del Fondo

Alla scadenza del periodo di durata del Fondo termina ogni ulteriore attività di investimento.

15.7. Tempi per il Riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti

La Quota Spettante ai Partecipanti è distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia ovvero della proroga straordinaria ai sensi del precedente paragrafo 2.2. lettera (d).

15.8. Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti

- (a) Il controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto entro dieci giorni dalla data della sua distribuzione viene versato a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.
- (b) I diritti di riscossione del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto, si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al paragrafo 15.7.

16. Modifiche al Regolamento

- (a) Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà apportare al presente Regolamento eventuali modifiche che si renderanno necessarie anche ai fini della tutela dell'interesse dei Partecipanti nei casi e con le modalità di seguito indicati:

-
- (i) in caso di modifiche rese necessarie da variazioni nelle disposizioni di legge e regolamentari applicabili ovvero relative alla modifica della Banca Depositaria, in tal caso è attribuita una delega permanente all'Amministratore Delegato della Società di Gestione per l'adeguamento del testo. Il testo così modificato viene portato a conoscenza del consiglio di amministrazione nella prima riunione successiva;
 - (ii) le modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina e alle competenze dell'Assemblea, alla sostituzione della Società di Gestione, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione – nell'interesse dei Partecipanti - previa approvazione dell'Assemblea a tal fine convocata dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione stessa. Nel caso in cui l'Assemblea così convocata non si costituisca validamente, la modifica stessa potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti.
- (b) Fatti salvi i casi di approvazione in via generale previsti dalla normativa vigente, tutte le modifiche dovranno essere approvate dalla Banca d'Italia e pubblicate sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1 del Regolamento, con indicazione del relativo termine di efficacia.
 - (c) La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo addebito delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

17. Foro Competente

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