

**REGOLAMENTO DEL FONDO COMUNE D'INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE CHIUSO DENOMINATO  
"VALORE IMMOBILIARE GLOBALE" (FIA ITALIANO IMMOBILIARE  
ALTERNATIVO)**

**Istituito da RREEF Fondimmobiliari SGR S.p.A., gestito dal 1° febbraio 2013 da Castello SGR S.p.A.**

**Regolamento approvato dal Ministero del Tesoro il 4 dicembre 1997; modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A. in data 15 dicembre 2015, con delibera del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A. in data 28 febbraio 2017 e da ultimo con delibera del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A. in data 05 marzo 2021.**

## Indice

1.	Istituzione e denominazione .....	5
2.	Durata .....	5
2.1.	Scopo del Fondo .....	6
2.2.	Profilo di rischio .....	6
	– Effetti negativi per la sostenibilità .....	10
2.3.	Ammontare del Fondo .....	10
2.4.	Indirizzi nella scelta degli investimenti .....	10
2.4.1)	Caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo .....	11
2.4.2)	Aree geografiche di interesse.....	12
2.4.3)	Investimenti in società immobiliari.....	12
2.4.4)	Investimento in valori mobiliari .....	12
2.4.5)	Presidi atti a evitare conflitti di interesse.....	12
2.4.6)	Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi.....	12
2.4.7)	Operazioni in conflitto e con Parti correlate.....	13
3.	Limiti all'attività di investimento del Fondo .....	13
3.1.	Limiti all'attività della Società di Gestione .....	13
3.2.	Indebitamento del Fondo e calcolo della leva.....	13
4.	Proventi della gestione del Fondo .....	14
4.1.	Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo.....	14
4.2.	Utilizzo dei proventi della gestione .....	14
4.2.1)	Accumulazione dei proventi.....	14
4.2.2)	Distribuzione dei proventi .....	14
4.3.	Modalità e termine massimo per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto ....	15
4.3.1)	Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici, riconoscimento e distribuzione .....	15
4.3.2)	Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto .....	15
4.4.	Prescrizione dei proventi della gestione.....	15
4.4.1)	Prescrizione dei proventi periodici .....	15
5.	Società di Gestione .....	15
5.1.	Denominazione e sede.....	16
5.2.	Organo responsabile dell'attività gestoria .....	16
5.3.	Comitati tecnici consultivi.....	16
5.4.	Deleghe a soggetti esterni .....	16
5.5.	Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione.....	17
5.6.	Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione .....	17
6.	Esperti indipendenti .....	18
6.1.	Competenze professionali degli esperti indipendenti .....	18
6.2.	Nomina e revoca degli esperti indipendenti.....	18
7.	Depositario.....	18
7.1.	Individuazione e funzioni .....	18
7.2.	Rapporti con il Depositario.....	19
7.3.	Responsabilità.....	19
7.4.	Procedure di sostituzione nell'incarico .....	19
7.5.	Facoltà del Depositario .....	20

8.	Quote del Fondo, loro accentramento e dematerializzazione .....	20
8.1.	Quote del Fondo .....	20
8.2.	Accentramento .....	20
8.3.	Dematerializzazione.....	21
8.4.	Amministrazione delle quote dei partecipanti e certificazioni .....	21
9.	Partecipazione al Fondo.....	21
9.1.	Acquisizione della qualità di partecipante al Fondo .....	21
9.2.	Procedura e termini di sottoscrizione delle quote .....	21
9.3.	Modalità di sottoscrizione .....	22
9.4.	Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all’offerta .....	22
9.4.1)	Assegnazione ad ogni sottoscrittore di una quota di partecipazione.....	22
9.4.2)	Residui di quote dopo l’assegnazione del lotto minimo .....	22
9.4.3)	Insufficienza delle quote per l’assegnazione di un lotto minimo a ciascun sottoscrittore.....	23
9.5.	Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l’esercizio del diritto di recesso degli investitori .....	23
9.6.	Decisione di non ridimensionare il Fondo.....	24
9.6.1)	Comunicazioni alla CONSOB e all’organo di Vigilanza.....	25
9.7.	Durata del periodo di richiamo degli impegni.....	25
9.8.	Mezzi di pagamento.....	25
9.9.	Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti.....	26
9.10.	Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti .....	26
9.11.	Conferma dell’avvenuto investimento .....	26
9.12.	Condizioni, vincoli e oneri inerenti alla partecipazione al Fondo .....	26
9.13.	Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.....	26
10.	Regime delle spese .....	27
10.1.	Spese a carico del Fondo.....	27
10.1.1)	Compenso annuo spettante alla Società di Gestione.....	27
10.1.2)	Ulteriori oneri a carico del Fondo .....	28
10.1.3)	Compenso annuo spettante al Depositario.....	28
10.1.4)	Compenso spettante agli esperti indipendenti.....	29
10.1.5)	Oneri inerenti alla compravendita delle attività del Fondo.....	29
10.1.6)	Oneri accessori e spese di manutenzione degli immobili del Fondo.....	29
10.1.7)	Altri costi e spese relativi ad immobili del Fondo .....	29
10.1.8)	Premi assicurativi.....	30
10.1.9)	Spese di pubblicazione.....	30
10.1.10)	Spese di revisione.....	30
10.1.11)	Oneri finanziari.....	30
10.1.12)	Spese legali.....	30
10.1.13)	Oneri fiscali .....	30
10.1.14)	Oneri fiscali di pertinenza del Fondo.Contributo di vigilanza .....	30
10.2.	Spese a carico della Società di Gestione.....	30
10.3.	Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli sottoscrittori.....	31
10.3.1)	Oneri.....	31
10.3.2)	Altri rimborsi.....	31
11.	Criteri di valutazione del Fondo.....	31

11.1.	Determinazione del valore complessivo netto del Fondo .....	31
11.2.	Valutazione del Fondo .....	31
12.	Calcolo del valore unitario delle quote.....	32
13.	Pubblicazione del valore della quota.....	32
13.1.	Frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota.....	32
13.2.	Rinvio della pubblicazione del valore delle quote .....	32
14.	Scritture contabili e relativa pubblicità.....	32
14.1.	Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva.....	32
14.2.	Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito .....	33
14.3.	Revisione contabile e certificazione.....	33
15.	Liquidazione del Fondo .....	33
15.1.	Cause di liquidazione .....	33
15.2.	Liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società di Gestione .....	34
15.2.1)	Modalità inerenti alla liquidazione .....	34
15.2.2)	Pubblicità inerente alla liquidazione.....	35
15.3.	Liquidazione del Fondo a seguito di dichiarazione di decadenza della Società di Gestione .....	35
15.3.1)	Pubblicità inerente alla liquidazione.....	35
15.4.	Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata .....	36
16.	Disposizioni finali.....	36
16.1.	Ripartizione dei proventi e del risultato netto della gestione .....	36
16.2.	Possibilità di rimborso parziale.....	36
16.3.	Risultato della gestione del Fondo.....	36
16.4.	Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione .....	36
16.4.1)	Riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo .....	37
16.5.	Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale.....	37
16.6.	Tempi per il riconoscimento dei proventi derivanti dalla liquidazione finale.....	37
16.7.	Modalità inerenti alla liquidazione .....	37
16.8.	Pubblicità del risultato della gestione e delle modalità di ripartizione .....	37
16.9.	Comunicazioni all'Organo di Vigilanza .....	38
16.10.	Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della durata del Fondo.....	38
16.11.	Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale .....	38
16.12.	Conclusioni delle procedure di liquidazione .....	38
17.	Modifiche al Regolamento .....	39
17.1.	Modifiche di aspetti regolamentari rilevanti.....	39
17.2.	Pubblicazione delle modifiche regolamentari.....	39
18.	Foro competente .....	39
19.	Pubblicità.....	39

## 1. Istituzione e denominazione

La RREEF Fondimmobiliari Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - autorizzata dal Ministro del Tesoro con provvedimento del 4.12.97 a istituire e gestire Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso e iscritta al N° 66 dell'albo delle società di gestione del risparmio - ha istituito - ai sensi della Legge 25.1.94 n° 86 e successive modificazioni ed integrazioni (di seguito indicata anche come Legge) - il Fondo denominato: "Valore Immobiliare Globale Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito indicato anche come "Fondo") con delibera dell'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 9 dicembre 1997 che ha contestualmente approvato il Regolamento, modificato con delibera assembleare del 14 giugno 2000 ed ulteriormente modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 ottobre 2002.

Successivamente, la gestione del Fondo è stata affidata a Castello SGR S.p.A. (di seguito indicata anche come "**Società di Gestione**" o "**SGR**"), a seguito del perfezionamento in data 1° febbraio 2013 del processo di scissione parziale di RREEF Fondimmobiliari Società di Gestione del Risparmio S.p.A in Castello SGR S.p.A.

La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione, che vi provvede nel rispetto delle norme di legge, delle disposizioni della Banca d'Italia e del presente Regolamento.

## 2. Durata

La durata del Fondo era inizialmente fissata in 15 anni a decorrere dalla data di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 15° anno e quindi al 31 dicembre 2014.

La Società di Gestione, nell'interesse dei sottoscrittori, ha deliberato in data 18 dicembre 2013, di prorogare la durata del Fondo, alla sua scadenza, di ulteriori 5 anni.

La durata del Fondo è pertanto fissata in 20 anni, a decorrere dalla data di richiamo degli impegni con scadenza al 31 dicembre successivo al 20° anno e quindi al 31 dicembre 2019.

La deliberazione in merito del Consiglio di Amministrazione è stata assunta almeno 1 anno prima della data di scadenza sopraindicata. La proroga ha implicato una modifica del presente Regolamento, secondo le modalità di cui al successivo art. 17).

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

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 (di seguito, il "**Periodo di Grazia**").

Scopo e caratteristiche

### ***2.1. Scopo del Fondo***

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o partecipazioni di controllo in società immobiliari e la gestione professionale dello stesso, al fine di aumentare nel tempo il valore dei capitali conferiti e di ripartire il risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti.

Il fondo si caratterizza come fondo "ad accumulazione" per i primi 4 anni di durata, per tutta la durata di questo periodo è data facoltà del Consiglio di Amministrazione di deliberare la distribuzione di proventi straordinari, e come fondo "a distribuzione" dal 5° anno in poi, così come precisato al successivo punto 5.2).

### ***2.2. Profilo di rischio***

Il rischio connesso all'investimento in quote di un fondo comune immobiliare chiuso consiste nel possibile decremento del valore della quota che è connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni e dei titoli in cui il patrimonio del Fondo è investito.

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. La SGR non può assicurare che lo scopo del Fondo venga raggiunto né che vi sia la restituzione del capitale investito. Il rischio massimo assunto dagli investitori è, in ogni caso, limitato all'importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi.

Il Fondo presenta un profilo di rischio significativo ed è destinato esclusivamente ad investitori che abbiano un orizzonte temporale di investimento di lungo termine, e che siano in grado di comprendere appieno le caratteristiche del Fondo, le strategie d'investimento adottate dalla SGR ed i rischi ad esse connessi. Il profilo di rischio del Fondo è misurato dalla SGR utilizzando un metodo di

valutazione per scoring, che considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi dei fattori di rischio. L'andamento del profilo di rischio del Fondo viene documentato in occasione della predisposizione della relazione annuale.

## **Fattori di rischio**

### **A) Rischio di mercato**

Il Rischio generale connesso alla tipologia di investimenti del Fondo è costituito prevalentemente dal rischio di mercato ovvero dal rischio connesso ad un andamento sfavorevole del mercato immobiliare, per la parte del Patrimonio del Fondo investita in Beni Immobili o partecipazioni in società immobiliari non quotate, ed al rischio connesso ad un andamento sfavorevole dei rispettivi mercati, per gli altri investimenti. Di seguito vengono descritti i principali fattori di rischio di mercato connessi all'investimento tipico di un Fondo immobiliare:

a) andamento del mercato immobiliare: si tratta di un mercato di norma non regolamentato, che, oltre ad essere condizionato da fattori di ordine congiunturale, comporta delle difficoltà di valutazione delle relative prospettive essendo caratterizzato da una non elevata efficienza informativa.

b) andamenti altalenanti del valore e della redditività dei Beni Immobili in relazione principalmente a fattori contingenti e prospettici, anche di natura locale, quali:

(i) fattori di carattere macroeconomico legati alla ciclicità del mercato immobiliare sia a livello nazionale che internazionale, influenzato a sua volta dal più generale andamento dell'economia e dell'occupazione, dei tassi d'interesse sui mercati finanziari, delle previsioni demografiche, degli investimenti in infrastrutture;

(ii) fattori specifici del settore, quali ad esempio variazioni delle disposizioni legislative, anche di carattere tributario, disciplinanti il medesimo;

(iii) fattori legati a situazioni locali, quali ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici;

(iv) andamento dello specifico investimento immobiliare e dell'attività di sviluppo;

(v) fattori che incidono direttamente sulla redditività dei Beni Immobili, determinati ad esempio dalla qualità e dal relativo stato di conservazione e dalle connesse eventuali spese di manutenzione straordinaria non previste;

(vi) fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alla realizzazione di operazioni di sviluppo immobiliare;

(vii) altri eventi, quali accadimenti naturali e/o socio-politici;

(viii) non agevole valutazione dei Beni Immobili, non esistendo criteri univoci di generale accettazione per la determinazione del valore corrente;

(ix) non agevole liquidabilità dei Beni Immobili; tale fattore, oltre a rappresentare un limite per la valutazione periodica dei Beni Immobili, può comportare un rischio di un eccessivo allungamento dei tempi richiesti per lo smobilizzo degli investimenti. Tale rischio è tanto più avvertito per quei Beni Immobili caratterizzati da destinazioni d'uso particolari (immobili tipicamente a destinazione industriale e commerciale). Le descritte difficoltà di smobilizzo, se perduranti, potrebbero ritardare il rimborso delle Quote oltre il termine di durata del fondo o, addirittura, oltre lo spirare del periodo di grazia. Esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita dei singoli Beni Immobili e, conseguentemente, sul valore delle Quote;

#### B) Rischio di credito

Si tratta del rischio connesso alla capacità da parte dei conduttori dei Beni Immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese di loro spettanza. Con riferimento agli investimenti in strumenti finanziari tale rischio è connesso con la capacità dell'emittente di far fronte al pagamento sia degli interessi che del capitale;

#### C) Rischio di liquidità

Consiste nel rischio che il Fondo non sia in grado, anche per effetto della bassa liquidabilità, della variabile valorizzazione di mercato dei beni immobili e del tempo necessario per la messa a reddito, di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri soggetti creditori e dei partecipanti al Fondo a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività o del non ottimale bilanciamento tra attività prontamente liquidabili e passività esigibili.

#### D) Rischio di controparte

Rappresenta il rischio che la controparte di una delle transazioni risulti inadempiente prima del regolamento definitivo dei flussi finanziari della transazione stessa. La performance degli attivi in cui investe il Fondo può essere condizionata dal mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni assunte dalle proprie controparti.

#### E) Rischio di concentrazione

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La mancata diversificazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, fattori quali la diversificazione settoriale, nonché la stabilità del business delle controparti (tipologia di attività svolta e clientela servita, mercati di riferimento, ecc.), la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il valore complessivo netto del Fondo ed il rimborso delle Quote.

F) Rischio di tasso

Rappresenta il rischio di variazione dei tassi di interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento e su eventuali contratti derivati, in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito.

G) Rischio di cambio

Per gli eventuali investimenti effettuati all'estero in beni immobili, diritti reali e partecipazioni, ai fattori di rischio suesposti si aggiungono quelli derivanti dalle eventuali oscillazioni dei tassi di cambio e/o dalle limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti. La SGR potrà comunque disporre, ove ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio.

H) Rischio operativo

Il rischio 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.

I) Rischio connesso alla sostenibilità

L'evento o la condizione di tipo ambientale, sociale o di governance che, se si verifica, potrebbe provocare un significativo impatto negativo sul valore dell'investimento.

La SGR, pur riconoscendo l'importanza attribuita al rischio di sostenibilità e alla sua integrazione nell'ambito del processo di investimento, con riferimento alla particolare tipologia di FIA che prevede attività di investimento in asset immobiliari con una destinazione d'uso non finalizzata in particolare alla promozione di caratteristiche ambientali e sociali, non ritiene rilevanti i rischi di sostenibilità nell'ambito

della strategia di investimento adottata.

– Effetti negativi per la sostenibilità

Il FIA non prende in considerazione gli effetti negativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità (c.d. “Principal Adverse Impact”), in quanto non c’è una disponibilità di dati sufficiente e con una qualità soddisfacente per permettere alla SGR di valutare adeguatamente i potenziali effetti negativi dei suoi investimenti sui fattori di sostenibilità”.

Altri rischi generali connessi con l’investimento nel Fondo sono i seguenti:

- a) L’investimento viene effettuato in un momento in cui la politica di investimento costituisce un mero obiettivo, non essendosi ancora concretizzata in alcuno specifico impiego. La mancanza di concreti elementi di riferimento circa l’effettiva attuazione della politica di investimento ed i relativi risultati generano un accrescimento dei profili di indeterminatezza nella valutazione della proposta di investimento;
- b) la durata dell’investimento, che tipicamente presenta connotazioni di lungo termine, palesa elementi di rischio connessi alla possibile variabilità nel tempo del management e dei fattori economico-finanziari assunti a riferimento al momento della sottoscrizione delle Quote.

L’investitore deve considerare tutti i fattori di rischio precedentemente descritti prima di stabilire se l’investimento nel Fondo sia appropriato rispetto al proprio profilo di rischio e ai propri obiettivi d’investimento.

### ***2.3. Ammontare del Fondo***

L’ammontare del Fondo è fissato in Lire 300 miliardi, aumentato a 308,5 miliardi con delibera dell’assemblea del 12 gennaio 1999 ed autorizzato dalla Banca d’Italia in data 28 gennaio 1999.

Con delibera assembleare del 14 giugno 2000, è stato convertito in € l’ammontare totale del Fondo corrispondente a 159.326.948,50 €.

Le quote del Fondo sono oggetto di offerta al pubblico dei risparmiatori.

Le quote possono essere altresì sottoscritte da soggetti che rientrano fra gli investitori qualificati.

### ***2.4. Indirizzi nella scelta degli investimenti***

Gli investimenti sono effettuati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

E' contemplata la facoltà di investimento in strumenti finanziari emessi da Stati aderenti all'OCSE fino al 100% del totale delle attività del Fondo, a condizione che ciascuna emissione non superi il 30% del totale delle attività dello stesso.

Il Fondo può investire in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio indicato tra gli obiettivi del Fondo espressi nel presente Regolamento.

Ai fini di cui al precedente comma, possono essere effettuate operazioni su:

- contratti derivati standardizzati negoziati su mercati regolamentati;
- altri strumenti finanziari derivati, - c.d. over the counter (OTC)- , a condizione che siano negoziati con controparti di elevato standing sottoposte alla vigilanza di un'autorità pubblica e che abbiano ad oggetto titoli quotati, tassi di interesse o di cambio nonché indici di borsa o valute.

Non sono consentite operazioni in derivati equivalenti a vendite allo scoperto.

L'ammontare degli impegni assunti dal Fondo non può essere superiore al valore complessivo netto del Fondo stesso.

#### *2.4.1) Caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo*

Il Fondo investe in beni immobili e/o in diritti reali di godimento sui beni immobili, prevalentemente non residenziali.

Qualora il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione o in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenzionare, in entrambi i casi tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni corredato da garanzie bancarie o assicurative e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla Società di Gestione garanzie bancarie o assicurative sia circa la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto di appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali - compresa la responsabilità civile verso terzi - e delle obbligazioni rivenienti da disposizioni di legge.

Il Fondo investe in beni immobili con varia destinazione, prevalentemente non residenziali, rispettando le caratteristiche sopra indicate.

#### *2.4.2) Aree geografiche di interesse*

Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero. La Società di Gestione, nel caso in cui effettui investimenti immobiliari all'estero, attiverà adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio qualora il rating collegato alla richiesta di fondi sui mercati internazionali del Paese nella cui valuta è espresso l'investimento sia al di sotto dell'area A in base alle classifiche di almeno una delle Agenzie internazionali Moody's e Standard and Poor's.

#### *2.4.3) Investimenti in società immobiliari*

Il Fondo può investire in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate, limitatamente alle società di capitali, aventi un oggetto esclusivo limitato all'acquisto, vendita, valorizzazione, gestione, nonché locazione con facoltà di acquisto, di beni immobili o di diritti reali di godimento su beni immobili con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate al punto 3.3.1 del presente regolamento.

Ciascuna partecipazione deve in ogni caso consentire alla Società di Gestione, anche per mezzo di patti parasociali, di esercitare sulla società partecipata il controllo ai sensi dell'art. 2359, primo comma, numero 1), del Codice Civile.

#### *2.4.4) Investimento in valori mobiliari*

Il Fondo è inoltre investito in valori mobiliari secondo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni.

#### *2.4.5) Presidi atti a evitare conflitti di interesse*

Oltre a quanto specificatamente indicato dal D.Lgs. n. 58/98 e successive modificazioni ed integrazioni, si precisa che il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della Società di Gestione per acquisti e/o appalti e/o contratti di prestazione d'opera.

#### *2.4.6) Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi*

La Società di Gestione può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi relativamente agli investimenti del fondo in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da aziende sanitarie locali, da aziende ospedaliere, da

enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

#### *2.4.7) Operazioni in conflitto e con Parti correlate*

La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate ed adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del fondo e dei suoi partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della Società di Gestione stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti con parti correlate.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR assumerà le proprie determinazioni in ordine al compimento di tutte le operazioni con parti correlate o in potenziale conflitto di interesse, con apposita delibera che illustri l'interesse del Fondo all'operazione, e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

#### *Operazioni con parti correlate*

Il Fondo potrà, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa pro tempore vigente, nonché dal presente Regolamento:

- a) negoziare beni ed effettuare operazioni, anche di investimento e disinvestimento immobiliare, con altri fondi gestiti dalla Società di Gestione, nonché con altri fondi, OICR o veicoli di investimento collettivo del risparmio, italiani o esteri, gestiti da altre società del gruppo della Società di Gestione, o veicoli dagli stessi partecipati, secondo criteri di conformità alle politiche di gestione del Fondo;
- b) acquistare beni e titoli di società finanziarie da società del gruppo di appartenenza della Società di Gestione;

### **3. Limiti all'attività di investimento del Fondo**

#### ***3.1. Limiti all'attività della Società di Gestione***

Il Fondo è sottoposto nell'attività di investimento ai limiti/divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni della Banca d'Italia.

#### ***3.2. Indebitamento del Fondo e calcolo della leva***

Il Fondo potrà assumere prestiti, con le modalità e nei limiti massimi consentiti dalle applicabili

disposizioni di legge e regolamentari.

Il limite massimo di leva finanziaria al quale il Fondo potrà far ricorso, che sarà calcolata secondo il "metodo degli impegni" in conformità a quanto previsto nel Capo 2, Sezione II del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, sarà pari a 2.

Il Fondo può costituire garanzie sui propri beni per finalità connesse all'investimento e alla valorizzazione del proprio patrimonio.

#### **4. Proventi della gestione del Fondo**

##### ***4.1. Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo***

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili al netto da imposte anche future generati nella gestione del Fondo, con esclusione delle plusvalenze non realizzate, per come risultanti dalla sezione reddituale della relazione annuale redatta dalla Società di Gestione.

##### ***4.2. Utilizzo dei proventi della gestione***

###### *4.2.1) Accumulazione dei proventi*

I proventi derivanti dalla gestione, incluse le plusvalenze se realizzate, non sono distribuiti ai partecipanti per i primi 4 anni di durata del Fondo, che si caratterizza pertanto in questa prima fase come un Fondo "ad accumulazione". In questo periodo è data facoltà al Consiglio di Amministrazione di deliberare la distribuzione straordinaria di proventi.

###### *4.2.2) Distribuzione dei proventi*

I proventi accumulati nei primi 4 anni di vita del Fondo verranno distribuiti agli aventi diritto durante la vita del fondo a partire dalla fine del 5° anno in poi, salvo l'eventualità prevista nel punto 5.2.1) del presente regolamento.

I proventi realizzati successivamente ai primi 5 anni di vita del Fondo, fino alla scadenza del termine di durata del Fondo, saranno distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno annuale.

Si precisa che le componenti reddituali risultanti dalla relazione annuale del Fondo di cui al punto 15.1) del Regolamento saranno computate al netto di tutti i costi risultanti dalla relazione medesima, compresi i costi fiscali relativi di competenza.

I proventi da distribuire periodicamente saranno pari al massimo al 95% (novantacinque per cento) dei proventi netti (utili dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a

copertura di future imposte e dei rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione) computati come sopra indicato.

#### ***4.3. Modalità e termine massimo per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto***

##### *4.3.1) Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici, riconoscimento e distribuzione*

Hanno diritto a percepire i proventi della gestione del Fondo, a partire dal 6° anno di durata dello stesso, ovvero, nel caso di distribuzione straordinaria di proventi, dall'anno successivo a quello di riferimento, i partecipanti al Fondo che risultano titolari delle quote presso gli intermediari depositari alla data di messa in pagamento dei proventi stessi.

I proventi sono distribuiti tramite Monte Titoli S.p.A., che riconosce gli stessi agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il trentesimo giorno dall'approvazione della relazione di riferimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e comunque nel rispetto del calendario previsto da Borsa Italiana S.p.A.

##### *4.3.2) Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto*

L'annuncio del pagamento dei proventi viene dato in coincidenza con il deposito e l'affissione della relazione annuale della gestione del Fondo di cui al punto 15.2) relativo al periodo di riferimento, mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale sul quale viene pubblicato il valore della quota di cui al punto 14.1). La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

#### ***4.4. Prescrizione dei proventi della gestione***

##### *4.4.1) Prescrizione dei proventi periodici*

I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al punto 5.3.1).

Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui al punto 16.2.1) richiamato dal punto 17.7), detti proventi si prescrivono a favore della Società di Gestione.

## **5. Società di Gestione**

### **5.1. Denominazione e sede**

Società di Gestione del Fondo è la: “Castello SGR S.p.A.” - con sede in Milano Via Giacomo Puccini, n. 3.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile dell'attività gestoria e ha facoltà di conferire deleghe specifiche a elementi interni alla società in ordine alla attuazione delle politiche di investimento del Fondo.

Restano in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento riguardanti i beni del fondo.

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione compatibilmente con lo statuto e con la vigente normativa in materia, può conferire deleghe a soggetti esterni aventi a oggetto l'amministrazione dei beni immobili (es. gestione dei rapporti con i conduttori) e la gestione della parte del portafoglio rappresentata dai valori mobiliari.

La delega:

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

del patrimonio gestito;

- prevede le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Banca Depositaria.

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

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

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti immobiliari anche esterni (advisors) per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettive circa i mercati immobiliari ove il fondo investe. Potrà inoltre avvalersi di tecnici e di agenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

#### ***5.5. Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione***

Qualora, previa autorizzazione della Banca d'Italia, la gestione del Fondo sia comunque affidata ad altra Società di Gestione, i partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 14.1) anche ai fini della conseguente modifica regolamentare. La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

In ogni caso, l'efficacia della sostituzione, è sospesa sino a che la Società di Gestione designata a proseguire la gestione del Fondo, non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

#### ***5.6. Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione***

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione, così come definito dall'art. 2359 del Codice Civile e dall'art. 23 del D.Lgs. 1.9.1993 n° 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), sarà data informativa ai partecipanti mediante pubblicazione almeno un volta sul quotidiano di cui al punto 14.1) il cui onere è a carico della Società di Gestione. La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

## 6. Esperti indipendenti

### 6.1. *Competenze professionali degli esperti indipendenti*

La valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo è demandata ad esperti indipendenti.

Tale attività può essere effettuata da singoli professionisti, da gruppi di professionisti, oppure da società di consulenza/valutazione immobiliare seguendo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia.

Gli esperti indipendenti devono essere in possesso dei requisiti minimi specificati nelle disposizioni di attuazione del D. Lgs. 58/98.

### 6.2. *Nomina e revoca degli esperti indipendenti*

La Società di Gestione procede alla nomina e alla revoca degli esperti indipendenti in possesso delle competenze professionali specificate al punto precedente. La durata dell'incarico conferito ed il suo eventuale rinnovo sono stabiliti dalla Società di Gestione in ossequio alle leggi e ai regolamenti. La Legge e la relativa regolamentazione attuativa stabiliscono i casi di incompatibilità con l'incarico di esperto indipendente, i requisiti di onorabilità che devono possedere gli interessati, le procedure per la loro sostituzione, gli obblighi di comunicazione agli Organi di controllo. Nel caso di sopravvenienza di una situazione di impedimento, l'esperto è tenuto a darne immediata comunicazione alla Società di Gestione che provvede, entro trenta giorni dalla data di ricezione, alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'esperto dandone contestuale comunicazione alla Banca d'Italia e alla CONSOB.

## 7. Depositario

### 7.1. *Individuazione e funzioni*

La State Street Bank GmbH – Succursale Italia, con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti n. 10 - cui è stato conferito l'incarico di depositario ("**Depositario**") da parte della Società di Gestione - funge da depositario e custode dei valori del Fondo e in particolare ha il compito di:

- a) custodire i valori mobiliari e le disponibilità liquide del Fondo;
- b) accertare che siano conformi alla Legge, al presente Regolamento e alle prescrizioni dell'organo di Vigilanza il rimborso delle quote nonché la destinazione dei redditi del Fondo stesso. Presso il Depositario sono accentrate:
  - (1) le operazioni di estinzione dei certificati;

- (2) le operazioni connesse con la distribuzione dei proventi del Fondo ai partecipanti e con i rimborsi parziali di quote;
  - (3) ogni altra operazione di incasso e pagamento effettuata per conto del Fondo (es. introito dei canoni di locazione, pagamento delle spese di competenza del Fondo);
- c) accertare che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione le sia rimessa nei termini d'uso;
- d) previa verifica della relativa documentazione giustificativa, eseguire le istruzioni della Società di Gestione se queste non sono contrarie alla Legge, al Regolamento del Fondo e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza. Tale controllo ha per oggetto la totalità delle operazioni e riguarda la legittimità di ciascuna di esse anche in relazione alla composizione complessiva degli investimenti del Fondo, come si determina, man mano, sulla base delle diverse operazioni disposte dalla Società di Gestione.

Le operazioni accentrate presso Depositario specificate ai punti b1, b2, b3 sono svolte dalla direzione generale del Depositario per il tramite dei settori esecutivi.

## ***7.2. Rapporti con il Depositario***

I rapporti fra la Società di Gestione e il Depositario sono regolati da apposita convenzione, che specifica tra l'altro le modalità con cui il Depositario viene interessato in occasione delle transazioni aventi ad oggetto i beni immobili del Fondo - anche con la presenza in sede di stipula - per i controlli di sua competenza, nonché per provvedere al regolamento delle compravendite.

## ***7.3. Responsabilità***

Il Depositario è responsabile nei confronti della Società di Gestione e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

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

## ***7.4. Procedure di sostituzione nell'incarico***

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico conferito al Depositario, dando un preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante comunicazione da inviare a mezzo di lettera raccomandata A/R e attribuire l'esercizio delle funzioni di depositario ad altro soggetto abilitato, il tutto nel rispetto di

quanto stabilito dalla normativa tempo per tempo vigente, dai provvedimenti delle competenti autorità di vigilanza e dai Regolamenti. Il Depositario può a sua volta rinunciare in qualsiasi momento all'incarico, dando un preavviso alla SGR di almeno 6 (sei) mesi mediante comunicazione da inviare a mezzo di lettera raccomandata A/R. L'efficacia della revoca o della rinuncia resta sospesa fino a che:

- a) un altro Depositario, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di depositario in sostituzione del precedente;
- b) la modifica del Regolamento, conseguente alla sostituzione del Depositario, non sia stata deliberata dagli organi competenti della SGR ed approvata dalla competente Autorità di vigilanza secondo quanto previsto dall'ordinamento;
- c) gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide del Fondo non siano stati trasferiti ed accreditati presso il nuovo Depositario.

Il Depositario si impegna a svolgere con diligenza e tempestività tutte le attività necessarie per porre il soggetto che subentra nel ruolo di depositario in condizione di operare in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente e dalla convenzione.

### ***7.5. Facoltà del Depositario***

Il Depositario sotto la propria responsabilità ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte dei valori mobiliari di pertinenza del Fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di valori mobiliari. Ferma la propria responsabilità, il Depositario può altresì sub-depositare i valori mobiliari presso altri soggetti autorizzati secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento. Presso il subdepositario i valori mobiliari di pertinenza di ciascun Fondo sono rubricati in conti intestati al Depositario (con indicazione sia che si tratta di beni del fondo sia della relativa Società di Gestione), separati da quelli relativi a valori mobiliari di proprietà del Depositario medesimo.

## **8. Quote del Fondo, loro accentramento e dematerializzazione**

### ***8.1. Quote del Fondo***

Le quote del fondo sono tutte di eguale valore e di uguali diritti.

### ***8.2. Accentramento***

Le quote del fondo sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A., ad eccezione di eventuali certificati rappresentativi delle stesse emessi anteriormente alla dematerializzazione, ai sensi dell'art.80 e seguenti del D.Lgs. 58/1998 e delle relative disposizioni attuative alle quali la Società di Gestione, in qualità di

emittente, si attiene per garantire il corretto andamento delle attività connesse al regime di gestione accentrata.

### ***8.3. Dematerializzazione***

Le quote del fondo sono state dematerializzate, con esclusione dei certificati indicati al punto 9.2), ai sensi dell'art.28 e seguenti del D.Lgs. 213/1998, e delle relative disposizioni attuative alle quali la Società di Gestione, in qualità di emittente, si attiene per garantire il corretto andamento delle attività di emissione. Dal 29.11.1999 le quote del Fondo sono quotate sul mercato telematico azionario gestito dalla Borsa Italiana S.p.A.

Al fine di garantire un grado di liquidità sul mercato ed in ossequio alle previsioni del regolamento del Fondo, la Società di Gestione ha affidato alla Deutsche Bank SIM S.p.A., l'incarico di negoziazione delle quote mediante lo svolgimento dell'attività di negoziazione in conto proprio, conformemente a quanto previsto dal vigente Regolamento dei mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A.

### ***8.4. Amministrazione delle quote dei partecipanti e certificazioni***

L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi sulle stesse sottoscritte e/o detenute da ciascun partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote, ai sensi dell'art.85 e seguenti del D. Lgs. 58/1998, dell'art.31 e seguenti del D. Lgs. 213/1998 e del Regolamento Consob n.11971 del 14/5/1999 e successive modificazioni.

## **9. Partecipazione al Fondo**

### ***9.1. Acquisizione della qualità di partecipante al Fondo***

La partecipazione si realizza tramite la sottoscrizione delle quote del Fondo immobiliare chiuso ovvero tramite l'acquisto a qualsiasi titolo del certificato rappresentativo delle stesse. Al Fondo possono partecipare le persone fisiche, le persone giuridiche e gli enti di fatto. La Società di Gestione partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo pari a quello previsto dalla normativa vigente.

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

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

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della Società di Gestione, presso le dipendenze del Depositario di cui al punto 8.1), presso le dipendenze specificamente autorizzate da altre banche incaricate del collocamento, oppure tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento ai quali risulta applicabile la

disciplina delle vendite a domicilio prevista dall'art. 18 ter della L. 7.6.74 n° 216 cui sia stata conferito specifico incarico dalla Società di Gestione. Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione non può essere superiore a tre mesi a decorrere dal ricevimento da parte della Società di Gestione della determinazione della CONSOB assunta ai sensi dell'art. 18 della Legge n° 216/74 in relazione al prospetto informativo, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sul quotidiano di cui all'art. 14.1) almeno 15 giorni prima della nuova data di chiusura.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sul quotidiano di cui all'art. 14.1) una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

### ***9.3. Modalità di sottoscrizione***

La sottoscrizione avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla Società di Gestione ed indirizzato alla stessa che contiene, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni dal punto 10.8), accompagnato da ordine alla propria banca di vincolare l'importo del bonifico per la durata prevista, oppure di rilasciare in favore della Società di Gestione una fideiussione sostitutiva. Qualora il sottoscrittore, unitamente al modulo di sottoscrizione, versi assegno circolare o bancario ci si regolerà come indicato al punto 10.9).

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

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento che viene consegnato all'investitore in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente copia del Regolamento del Fondo previo il rimborso delle spese postali di spedizione.

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

#### *9.4.1) Assegnazione ad ogni sottoscrittore di una quota di partecipazione*

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta è attribuita ad ogni sottoscrittore una quota di partecipazione pari all'ammontare minimo di Lit. 10 milioni.

#### *9.4.2) Residui di quote dopo l'assegnazione del lotto minimo*

Qualora dopo l'assegnazione di una quota di partecipazione ad ogni sottoscrittore residuino ulteriori quote, queste sono distribuite come segue:

- fermo l'ammontare minimo di ogni sottoscrizione, a ciascun soggetto che procede al

collocamento proporzionalmente alle sottoscrizioni raccolte;

- al soggetto collocatore presso il quale l'ammontare delle quote sottoscritte è risultato superiore, eventuali quote residue.

Ciascun soggetto che procede al collocamento attribuisce le quote ai sottoscrittori secondo i criteri seguenti:

- fermo l'ammontare minimo di ogni sottoscrizione, assegna i titoli in misura proporzionale alle richieste;
- in presenza di ulteriori lotti minimi, l'assegnazione avviene in base alla priorità cronologica delle richieste in favore dei sottoscrittori che hanno partecipato al riparto proporzionale di cui all'alinea precedente.

#### *9.4.3) Insufficienza delle quote per l'assegnazione di un lotto minimo a ciascun sottoscrittore*

Se il quantitativo di quote offerte risulti insufficiente all'attribuzione di un lotto minimo a ciascun sottoscrittore, le quote sono ripartite secondo i seguenti criteri:

- i titoli sono assegnati a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle sottoscrizioni ad esso complessivamente pervenute, purché per quantitativi pari al lotto minimo o suoi multipli;
- eventuali lotti minimi residui sono attribuiti al collocatore presso il quale l'ammontare dei titoli richiesti è stato superiore;
- in ciascuno dei due casi precedenti i lotti minimi sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai sottoscrittori in base alla priorità cronologica delle richieste.

A tal fine in ciascuna richiesta è indicata a cura del ricevente, oltre alla data, anche l'orario esatto di presentazione.

In ogni caso la Società di Gestione, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di chiedere al Ministro del Tesoro l'autorizzazione all'aumento dell'ammontare del Fondo ed alla Banca d'Italia di approvare la relativa modifica regolamentare.

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

#### ***9.5. Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori***

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un

ammontare non inferiore al 60% di quello previsto al punto 3.2), la Società di Gestione può chiedere al Ministro del Tesoro l'autorizzazione al ridimensionamento del Fondo.

Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta del Ministro del Tesoro, la Società di Gestione invia ai sottoscrittori una lettera raccomandata A.R. per informarli dell'intervenuta autorizzazione al ridimensionamento e della loro facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera h della Legge. Qualora intenda avvalersi della facoltà di recesso, il sottoscrittore deve far pervenire apposita comunicazione mediante raccomandata A.R. alla Società di Gestione entro 10 giorni dal ricevimento dell'avviso di ridimensionamento.

Qualora uno o più sottoscrittori comunicano il loro recesso alla Società di Gestione e a seguito di tale recesso il patrimonio del Fondo scenda al di sotto del limite fissato dal Ministro del Tesoro per il ridimensionamento, la Società di Gestione avrà la facoltà di proporre ai sottoscrittori che non hanno esercitato il diritto di recesso l'acquisto di nuove quote sino al raggiungimento dell'ammontare autorizzato ai sensi dell'art. 13, 2° comma della Legge. I sottoscrittori interessati dovranno procedere alle ulteriori sottoscrizioni entro il termine massimo di un anno a decorrere dalla determinazione della CONSOB assunta ai sensi dell'art. 18 del D.L. n° 95/74 convertito nella Legge n° 216/74 e successive modificazioni. Una volta che l'ammontare definitivo del Fondo abbia raggiunto o superato il limite fissato dal Ministro del Tesoro per il ridimensionamento, la Società di Gestione inoltra alla Banca d'Italia richiesta di approvazione della modifica regolamentare del Fondo con le modalità di cui all'articolo 18).

Qualora viceversa le ulteriori sottoscrizioni non siano sufficienti a raggiungere il limite fissato dal Ministro del Tesoro per il ridimensionamento, la Società di Gestione si regolerà come indicato al punto seguente.

#### ***9.6. Decisione di non ridimensionare il Fondo***

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello previsto al punto 3.2), la Società di Gestione non procede al richiamo degli impegni di cui al successivo paragrafo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti, le fidejussioni sostitutive di cui ai punti 10.3) e 10.9) sono conseguentemente considerate decadute. Le somme già versate sono retrocesse agli aventi diritto con gli interessi relativi entro il termine sopraindicato.

#### *9.6.1) Comunicazioni alla CONSOB e all'organo di Vigilanza*

La Società di Gestione entro 15 giorni dalla chiusura dell'offerta al pubblico comunica alla CONSOB e alla Banca d'Italia la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

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

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui al punto 10.5).

Il versamento relativo alle quote assegnate deve avere luogo entro 15 giorni dalle date sopraindicate.

#### **9.8. Mezzi di pagamento**

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

- mediante bonifico bancario a favore della Società di Gestione, rubrica Fondo, presso il Depositario con vincolo dell'importo corrispondente come indicato al punto 10.3);
- a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della Società di Gestione, rubrica Fondo: gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente della Banca depositaria oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

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

Nel caso di versamento a mezzo assegni la Società di Gestione provvede entro il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso il Depositario in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni di cui al punto 10.8) data in cui sarà trattenuta la quota capitale a favore della Società di Gestione, mentre gli interessi maturati, al netto delle imposte, saranno retrocessi ai singoli sottoscrittori.

Per i bonifici i giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario.

Per i contratti stipulati tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento ai quali risulta applicabile la disciplina delle vendite a domicilio prevista dall'art. 18 ter della L. 7.6.74 n° 216, il giorno di regolamento non può essere antecedente a quello di efficacia dei contratti medesimi.

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

I versamenti a fronte delle quote possono essere eseguiti presso Depositario, le altre banche incaricate del collocamento, la Società di Gestione oppure presso i promotori finanziari autorizzati a ricevere le domande di sottoscrizione di cui al punto 10.2).

#### ***9.10. Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti***

La Società di Gestione ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla Legge e dal presente Regolamento, in particolare con riferimento all'ammontare del Fondo, all'eventuale ridimensionamento del Fondo stesso e all'eventuale riparto.

#### ***9.11. Conferma dell'avvenuto investimento***

A fronte di ogni sottoscrizione la Società di Gestione provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento.

Tale conferma dovrà precisare l'importo lordo versato, l'importo netto investito, il numero delle quote attribuite al sottoscrittore, nonché la data di ricevimento da parte della Società di Gestione della notizia certa della sottoscrizione.

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

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

#### ***9.13. Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti***

La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso di cinque anni dal completamento dei versamenti.

In tal caso la Società di Gestione deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività che si intende disinvestire;
- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 14.1); la Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messo in futuro a disposizione dalla tecnologia;

precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, il relativo importo (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della Società di Gestione, dovrà avvenire entro e comunque non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società di Gestione medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha in deposito le quote; nel caso di certificati emessi e non ancora dematerializzati il richiedente dovrà provvedere alla consegna degli stessi per consentire il riconoscimento del rimborso da parte del Depositario nonché le operazioni di accentramento in Monte Titoli S.p.A. con contestuale annullo dei relativi certificati.

## **10. Regime delle spese**

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

I costi a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

#### *10.1.1) Compenso annuo spettante alla Società di Gestione*

Il compenso annuo spettante alla Società di Gestione è pari all'1,7% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione annuale, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione, comprensivo del costo sostenuto per il calcolo del valore della quota. Tale importo è pari al massimo allo 0,05% (zerovirgolazerocinque%) annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dalla relazione di gestione annuale approvata, con un minimo garantito pari ad Euro 5.000 (Euro cinquemila).

Si precisa, in un'ottica di trasparenza, che qualora la Società di gestione per le attività di advisory immobiliare, decida di avvalersi di un asset manager nell'interesse del Fondo, il compenso complessivo a carico del Fondo, come sopra descritto, verrà riconosciuto:

- all'asset manager nella misura del 0,175% semestrale sul totale delle attività del Fondo,
- alla Società di gestione per la differenza tra il compenso complessivo e quanto riconosciuto all'asset manager.

Dal 1° gennaio 2001 e dalla stessa data di ogni anno successivo, sulla base dei dati contenuti nella relazione annuale, si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nei 12 mesi precedenti.

Nell'interesse dei sottoscrittori, è data facoltà al Consiglio di Amministrazione, di deliberare la riduzione dell'entità delle commissioni di gestione in adeguamento a future favorevoli condizioni di mercato. In data 18 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione ha deliberato la riduzione del 20% della quota parte di compenso ad essa spettante, con decorrenza dal 1° gennaio 2015.

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società di Gestione ed, ove nominato, all'asset manager mensilmente nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese e ciò a far data dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni.

Nel caso di investimento in parti di OICR collegati – fermo restando il divieto di applicare spese di sottoscrizione e di rimborso – la Società di Gestione deduce dal proprio compenso la remunerazione complessiva percepita dal gestore degli OICR collegati.

#### *10.1.2) Ulteriori oneri a carico del Fondo*

Le provvigioni di intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori di cui al successivo punto 11.1.5), le spese tecniche, legali, peritali in fase di acquisto, etc. connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, rimangono tutte a carico del Fondo.

#### *10.1.3) Compenso annuo spettante al Depositario*

Il compenso da riconoscere al Depositario è:

- a) pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) calcolata su base annua del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dall'ultima relazione annuale o relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate, per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e l'esecuzione delle operazioni connesse all'emissione ed all'estinzione dei certificati rappresentativi delle quote del Fondo; tale commissione, che si intende al netto delle imposte tempo per tempo vigenti, non potrà comunque essere inferiore

ad Euro 10.000 (diecimila) su base annua;

- b) Pari allo 0,005% (zero virgola zero zero cinque per cento) calcolata su base annua del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dall'ultima relazione annuale o relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate, per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari; Tale commissione, che si intende al netto delle imposte tempo per tempo vigenti, non potrà comunque essere inferiore a Euro 5.000 (cinquemila) su base annua;

I compensi di cui al presente articolo verranno corrisposti al Depositario in rate semestrali posticipate.

#### *10.1.4) Compenso spettante agli esperti indipendenti*

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto del supporto fornito dagli elaborati tecnici e amministrativi prodotti dalla stessa Società di Gestione durante le fasi sia di analisi e definizione dell'investimento sia di gestione.

#### *10.1.5) Oneri inerenti alla compravendita delle attività del Fondo*

Oneri inerenti alla compravendita delle attività detenute dal Fondo (es. provvigioni per intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, spese notarili, spese tecniche, spese legali, spese peritali anche in fase di acquisto, etc.) e quelli connessi alla quotazione dei certificati rappresentativi delle quote.

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

#### *10.1.6) Oneri accessori e spese di manutenzione degli immobili del Fondo*

Gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono 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 dei beni immobili.

#### *10.1.7) Altri costi e spese relativi ad immobili del Fondo*

Oneri e spese connessi con investimenti relativi ad ampliamenti e/o a nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es. somme versate a conduttori per ottenere il rilascio di

locali di proprietà del Fondo).

*10.1.8) Premi assicurativi*

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

*10.1.9) Spese di pubblicazione*

Spese di pubblicazione sul quotidiano del valore unitario delle quote del Fondo e del pagamento dei proventi, i costi della stampa dei documenti periodici destinati al pubblico eccetto gli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità connessi al collocamento delle quote.

*10.1.10) Spese di revisione*

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

*10.1.11) Oneri finanziari*

Oneri finanziari connessi con i debiti assunti dal Fondo nel rispetto delle vigenti disposizioni (ivi inclusi gli oneri derivanti dalla copertura dei loro rischi, anche se originati dall'eventuale anticipata estinzione della copertura medesima) e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative.

*10.1.12) Spese legali*

Spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.

*10.1.13) Oneri fiscali*

*10.1.14) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo. Contributo di vigilanza*

Il contributo di vigilanza che la Società di Gestione è tenuta a versare annualmente alla CONSOB per il Fondo.

## ***10.2. Spese a carico della Società di Gestione***

Sono a carico della Società di Gestione tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti (es. analisi di mercato, consulenze di settore, ecc.).

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

### ***10.3. Oneri e rimborsi spese a carico dei singoli sottoscrittori***

#### *10.3.1) Oneri*

L'onere da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al Fondo, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla Società di Gestione per l'emissione dei certificati e per l'eventuale spedizione dei medesimi al domicilio del richiedente, viene calcolato sull'importo versato in base alle seguenti aliquote:

- 4% su versamenti inferiori o uguali a Lit. 50 milioni
- 3% su versamenti eccedenti Lit.50 milioni e fino a Lit. 200 milioni
- 2% su versamenti eccedenti Lit 200 milioni e fino a Lit.500milioni
- 1% su versamenti eccedenti Lit. 500 milioni.

#### *10.3.2) Altri rimborsi*

Sono a carico del sottoscrittore le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo.

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

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

### ***11.1. Determinazione del valore complessivo netto del Fondo***

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

### ***11.2. Valutazione del Fondo***

La valutazione del Fondo è effettuata in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.

Ad essa provvede il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione entro i termini indicati nell'articolo 15 del presente Regolamento.

Per quanto concerne i criteri di valutazione adottati si rinvia alle relative istruzioni della Banca d'Italia. I partecipanti possono in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia di tali criteri di valutazione facendone richiesta al Società di Gestione.

## **12. Calcolo del valore unitario delle quote**

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo comune di investimento è calcolato almeno una volta ogni semestre e comunque in occasione di ogni distribuzione di proventi di gestione ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - computato secondo quanto previsto nel capitolo precedente - suddiviso per il numero delle quote emesse.

## **13. Pubblicazione del valore della quota**

### ***13.1. Frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota***

Il valore unitario delle quote calcolato come indicato al punto 13) deve essere pubblicato almeno due volte l'anno su "Il Sole 24 Ore". La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

### ***13.2. Rinvio della pubblicazione del valore delle quote***

La pubblicazione di cui sopra può essere rinviata ad un momento successivo rispetto alle cadenze consuete in presenza di eventi eccezionali ed imprevedibili.

Ove ricorrano tali casi la Società di Gestione informa direttamente la Banca d'Italia e gli investitori per il tramite del quotidiano e, se già disponibili, i mezzi informativi di cui al punto 14.1).

## **14. Scritture contabili e relativa pubblicità**

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

La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società di Gestione; essa in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità mette a disposizione degli investitori:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di sottoscrizione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) entro 2 mesi dalla fine del semestre di riferimento, la relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle quote, salvo si proceda ai sensi della successiva lettera c);
- c) entro 6 mesi dalla fine di ogni esercizio annuale o dal minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi, la relazione annuale della gestione del Fondo.
- d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote di partecipazione e del valore complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle quote.

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

La relazione annuale della gestione del Fondo, la relazione semestrale ed i relativi allegati, nonché il prospetto contabile di cui al precedente articolo 14.1, lettera d), sono messi a disposizione del pubblico nella sede della Società di Gestione

A seguito di specifica richiesta i partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultima relazione annuale e dell'ultima relazione semestrale, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio. Ulteriori copie potranno essere fornite ai partecipanti a seguito di pagamento delle spese di stampa e di spedizione.

#### ***14.3. Revisione contabile e certificazione***

La contabilità della Società di Gestione e del Fondo comune è soggetta a revisione secondo le norme di legge. La revisione contabile è effettuata da una società di revisione iscritta all'albo speciale delle società di revisione.

I sindaci della Società di Gestione, anche individualmente, e gli amministratori ed i sindaci del Depositario devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo comune.

### **15. Liquidazione del Fondo**

#### ***15.1. Cause di liquidazione***

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- ad iniziativa della Società di Gestione, con delibera del Consiglio di Amministrazione nell'interesse dei partecipanti;
- a seguito di dichiarazione di decadenza della Società di Gestione pronunciata dal Ministero del Tesoro;
- per scadenza del termine di durata del Fondo.

### ***15.2. Liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società di Gestione***

La Società di Gestione con delibera del Consiglio di Amministrazione, può decidere la liquidazione del Fondo nell'interesse dei possessori delle quote quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con rilevante pregiudizio ai portatori di quote. Il Fondo viene altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della Società di Gestione.

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

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle Legge e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza.

#### *15.2.1) Modalità inerenti alla liquidazione*

La Società di Gestione:

- informa la Banca d'Italia almeno 30 giorni prima della data fissata per l'adunanza del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa;
- a partire dal giorno successivo alla terza pubblicazione di cui al punto 16.2.2) 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 dell'Organo di Vigilanza;
- terminate le operazioni di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, indicando il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota, determinato sulla base del rapporto tra attività nette realizzate ed il numero delle quote in circolazione detratto l'importo da attribuire alla Società di Gestione secondo le modalità di ripartizione indicate al punto 17.4) del presente Regolamento;

- la società di revisione di cui al punto 15.3) provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
- 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 della normativa vigente, sono depositati e affissi nella sede della Società di Gestione, nella Sede del Depositario, in tutte le Sedi di quest'ultima indicate nell'articolo 15.2); ogni partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese;
- Depositario provvede, attraverso Monte Titoli S.p.A., su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione;
- i proventi derivanti dalla liquidazione finale non riscossi si prescrivono in favore della Società di Gestione come precisato al punto 17.11).

#### *15.2.2) Pubblicità inerente alla liquidazione*

La delibera di liquidazione del Fondo è pubblicata sul quotidiano a diffusione nazionale di cui al punto 14.1) per tre volte a distanza di una settimana. La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

Sullo stesso quotidiano è data pubblicità dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

### ***15.3. Liquidazione del Fondo a seguito di dichiarazione di decadenza della Società di Gestione***

Il Fondo viene posto in liquidazione nel caso in cui il Ministero del Tesoro, su proposta della Banca d'Italia o della Consob, ciascuna per le materie di propria competenza, può disporre con decreto la revoca dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività e la liquidazione coatta amministrativa della Società di Gestione ai sensi dell'art. 57 del D Lgs n. 58/98.

#### *15.3.1) Pubblicità inerente alla liquidazione*

La pronuncia di decadenza della Società di Gestione che comporta la liquidazione del Fondo è pubblicata sul quotidiano a diffusione nazionale di cui al punto 14.1) per tre volte a distanza di una settimana. La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a

titolo di esempio “ internet”) messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

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

La liquidazione per la scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga ha luogo con le modalità indicate al successivo articolo 17).

### **16. Disposizioni finali**

#### ***16.1. Ripartizione dei proventi e del risultato netto della gestione***

Alla scadenza del termine di durata del Fondo ha luogo la ripartizione, tra i partecipanti e la Società di Gestione, dei proventi e del risultato netto della gestione derivanti dallo smobilizzo degli investimenti.

La Società di Gestione si riserva la facoltà di avvalersi, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo, del Periodo di Grazia. A tal fine la Società di Gestione invia a Banca d'Italia e a Consob la relativa comunicazione dell'effettuazione della proroga, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione. Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento dei proventi sono specificati ai successivi punti 16.5) e 16.6).

#### ***16.2. Possibilità di rimborso parziale***

La Società di Gestione si riserva il diritto di procedere a eventuali rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale, nel corso del periodo di liquidazione.

#### ***16.3. Risultato della gestione del Fondo***

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

#### ***16.4. Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione***

Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito come segue:

- alla Società di Gestione, ed all'asset manager se nominato, compete un compenso complessivo

fino al 20% del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato. Si precisa, in un'ottica di trasparenza, che qualora la Società di gestione per le attività di advisory immobiliare, si sia avvalsa di un asset manager nell'interesse del Fondo, il citato compenso a carico del Fondo sarà riconosciuto alla Società di Gestione ed all'asset manager nella misura del 50% ciascuno.

- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla Società di Gestione.

#### *16.4.1) Riferimento per l'individuazione del risultato minimo obiettivo*

Il tasso di rendimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è pari al 5% netto annuo composto.

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

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale gli investitori che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga, oppure al termine del Periodo di Grazia.

#### **16.6. Tempi per il riconoscimento dei proventi derivanti dalla liquidazione finale**

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto, secondo i criteri e con le modalità indicate al punto 16.4) con valuta per il pagante in data non posteriore al 30° giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, che sarà comunque completata entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo.

#### **16.7. Modalità inerenti alla liquidazione**

Dopo l'avviso sul quotidiano e su eventuali sistemi informativi alternativi, se disponibili, e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione di cui ai successivi punti 16.8) e 16.9), la Società di Gestione segue la procedura indicata al punto 16.2.1) 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, le somme non riscosse, la prescrizione dei proventi non riscossi.

#### **16.8. Pubblicità del risultato della gestione e delle modalità di ripartizione**

Sul quotidiano a diffusione nazionale dove è pubblicato il valore della quota di cui al punto 14.1) e su eventuali sistemi informativi alternativi, deve essere dato avviso di quanto segue:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- dell'eventuale ricorso al Periodo di Grazia;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

#### ***16.9. Comunicazioni all'Organo di Vigilanza***

Contestualmente alla pubblicazione sul quotidiano di cui al punto precedente, e su eventuali sistemi informativi alternativi, deve essere data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla Società di Gestione, nel caso di ricorso al Periodo di Grazia, come indicato al punto 16.1);
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Inoltre la Società di Gestione invia alla Banca d'Italia, entro 10 giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, revisionato e corredato della relazione di certificazione da parte della società di revisione di cui al punto 15.3).

#### ***16.10. Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della durata del Fondo***

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

#### ***16.11. Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale***

I proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al punto 17.6).

#### ***16.12. Conclusioni delle procedure di liquidazione***

La procedura di liquidazione si conclude con l'invio alla Banca d'Italia della comunicazione dell'avvenuto riparto.

## **17. Modifiche al Regolamento**

### ***17.1. Modifiche di aspetti regolamentari rilevanti***

Le modifiche al Regolamento vengono adottate nell'esclusivo interesse dei partecipanti in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso.

Esse vengono approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, e vengono sottoposte all'approvazione dell'Organo di Vigilanza.

Per il caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dei criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato ed approvato dalla Banca d'Italia viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

### ***17.2. Pubblicazione delle modifiche regolamentari***

Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate sul quotidiano indicato all'articolo 14.1). La Società di Gestione si riserva inoltre la facoltà di utilizzare ulteriori mezzi informativi (a titolo di esempio "internet") messi in futuro a disposizione dalla tecnologia.

Copia della versione modificata del Regolamento viene inviata gratuitamente ai partecipanti che ne facciano richiesta alla Società di Gestione.

## **18. Foro competente**

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

## **19. Pubblicità**

Nella nota integrativa della relazione annuale e nella nota illustrativa della relazione semestrale del fondo sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di acquisto o di cessione dei beni e ai soggetti acquirenti o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza. Tali informazioni sono inoltre diffuse secondo le formule di pubblicità previste dalle disposizioni emanate in materia dalla Banca d'Italia. Gli atti in questione, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei partecipanti al fondo presso

la sede della società di gestione del fondo e del Depositario, nonché presso le filiali situate nei capoluoghi di Regione.