

**Regolamento di gestione del fondo comune di investimento immobiliare  
di tipo chiuso UniCredito Immobiliare Uno gestito da Torre SGR Sp.A.**

Approvato dalla Banca d'Italia con nota n. 293668 del 18 marzo 2009

## **Articolo 1 – Istituzione e denominazione**

UniCredit Fondi Società di Gestione del Risparmio p.A. ha istituito, ai sensi del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n° 58 (di seguito "Legge") il Fondo denominato "UniCredito Immobiliare Uno - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito "Fondo").

A seguito dell'operazione di fusione societaria, con decorrenza 31 dicembre 2003, UniCredit Fondi è stata incorporata in Pioneer Investment Management Società di Gestione del Risparmio p.A. (di seguito "**PIM**") iscritta al n° 70 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia (di seguito "Organo di vigilanza").

**A seguito del conferimento di ramo di azienda denominato "fondi immobiliari" di PIM, con decorrenza dal 10 aprile 2009, Torre SGR SpA (società di gestione di fondi immobiliari interamente controllata da Fortezza RE Sarl e facente capo al Gruppo Fortress) (di seguito "Torre" o la "Società di gestione") iscritta al n° 217 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia è divenuta la società di promozione e di gestione del Fondo.**

La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione che vi provvede nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e del presente Regolamento.

Il Fondo ha forma chiusa. Il diritto di rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze determinate secondo quanto previsto dagli articoli 10 e 16 del presente Regolamento.

## **Articolo 2 – Durata**

**1.** La durata del Fondo è fissata in quindici anni a decorrere dalla data di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 15° anno. È facoltà della Società di Gestione di prorogare alla scadenza, nell'interesse dei Sottoscrittori, la durata del Fondo di ulteriori 3 anni. La deliberazione in merito del Consiglio di Amministrazione deve essere assunta almeno 1 anno prima della data di scadenza. La proroga implica una modifica del Regolamento con le modalità previste all'articolo 17. È facoltà della Società di Gestione di richiedere alla Banca d'Italia alla scadenza del Fondo o della sua proroga un periodo di grazia di durata non superiore a tre anni per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti secondo le modalità indicate al successivo articolo 16.

## **Articolo 3 – Scopo e caratteristiche**

**1.** Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate 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. I proventi realizzati a partire dal secondo anno di gestione e fino alla scadenza del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale in base alle deliberazioni assunte dalla Società di Gestione.

**2.** L'ammontare del Fondo è fissato in Euro 400 milioni. 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 istituzionali.

**3.** Il Fondo investe in beni immobili, e/o in diritti reali di godimento su beni immobili, prevalentemente non residenziali. La tipologia degli investimenti espone i partecipanti a rischi di possibili variazioni del valore della quota in relazione all'andamento dei mercati immobiliari ed all'evoluzione economica-finanziaria dei paesi nei quali gli investimenti sono effettuati.

**4.** Il Fondo, inoltre, investe il proprio patrimonio in strumenti finanziari nei limiti stabiliti dalla normativa.

**5.** Il Fondo può investire in partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate, la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili. Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, con caratteristiche e destinazioni simili a quelle di cui al punto 3 del presente articolo, in misura superiore al 50% del loro patrimonio. Per quanto riguarda le partecipazioni di controllo queste devono in ogni caso consentire alla Società di gestione, anche a mezzo di patti parasociali, di esercitare sulla società partecipata il controllo ai sensi dell'art. 2359, 1° comma, numero 1 del Codice Civile.

**6.** Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero. La Società di Gestione, nel caso in cui vengano effettuati investimenti all'estero, può attivare adeguati strumenti di copertura dei rischi di cambio.

**7.** La Società di Gestione può effettuare operazioni di "pronti contro termine" che prevedano l'acquisto a pronti e l'obbligo di rivendita a termine di titoli. Dette operazioni possono essere effettuate a condizione che siano

strettamente funzionali alla gestione della liquidità del Fondo, tenendo conto dei flussi finanziari previsti e delle altre possibili, profittevoli forme d'investimento offerte dal mercato. Dette operazioni hanno ad oggetto valori mobiliari di largo mercato, quotati ed emessi da Stati aderenti all' O.C.S.E.. Nella fase di acquisto a pronti devono essere tenuti presenti i limiti posti all'attività ordinaria dei fondi con riferimento alla categoria dei valori mobiliari sottostanti all'operazione. I titoli acquistati a pronti e da consegnare a termine non possono essere utilizzati per altre operazioni.

**8.** Il Fondo non riconosce ad amministratori e dipendenti della Società di gestione alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

**9.** Le caratteristiche fisiche e reddituali degli immobili in cui investe il Fondo vengono rappresentate su apposite schede informative, anche planimetriche, rese accessibili ai partecipanti presso la sede della Società di Gestione durante la settimana successiva all'avvenuta pubblicazione del prospetto del patrimonio del Fondo di cui all'articolo 14 punto 1.

#### **Articolo 4 – Limiti all'attività di investimento del Fondo**

**1.** La Società di Gestione può svolgere esclusivamente le attività espressamente ammesse nel rispetto dei limiti e divieti posti dalle leggi pro-tempore vigenti e dalle prescrizioni della Banca d'Italia all'attività di investimento del Fondo.

Copia delle suddette norme sarà messa a disposizione dei Partecipanti gratuitamente presso la sede della Banca Depositaria.

**2.** La Società di Gestione può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto d'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.

#### **Articolo 5 – Proventi della gestione del Fondo**

**1.** Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili generati annualmente, al netto delle imposte anche future e con esclusione delle plusvalenze non realizzate, risultanti dal rendiconto, sezione reddituale, che la Società di gestione deve redigere entro 60 giorni dalla fine di ogni anno.

**2.** I proventi derivanti dalla gestione, sono distribuiti ai partecipanti a partire dal rendiconto relativo al secondo anno di durata del Fondo che si caratterizza come Fondo a distribuzione dei proventi.

**3.** I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale. La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione che illustra nel rendiconto di gestione i criteri a tal fine adottati.

**4.** La Società di Gestione provvede a corrispondere i proventi ai partecipanti secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione, oppure secondo le istruzioni pervenutele successivamente mediante raccomandata A.R. almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

**5.** I proventi sono distribuiti agli aventi diritto entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e comunque non prima del 15 marzo.

**6.** L'avviso del pagamento dei proventi viene dato annualmente mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale previsti all'articolo 14, punto 2 a decorrere dal 3° anno di durata del Fondo in coincidenza con il deposito e l'affissione del rendiconto della gestione del Fondo relativo all'anno precedente, di cui all'articolo 15 punto 2.

**7.** 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 6. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui all'articolo 16 punto 4 i proventi si prescrivono a favore della Società di Gestione.

#### **Articolo 6 – Società di gestione**

**1.** La società di gestione del Fondo è **Torre SGR SpA con sede legale in Roma, via Mario Carucci 131, autorizzata con Provvedimento di Banca di Italia del 16 maggio 2006 alla prestazione dei servizi di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del D. Lgs 58/1998.** Sito internet della Società di Gestione è [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com).

**2.** Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile dell'attività gestoria ed ha facoltà di conferire deleghe specifiche per l'attuazione delle politiche d'investimento del Fondo. Tutte le

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

**3.** E' facoltà del Consiglio di Amministrazione di avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono far parte anche soggetti esterni alla società. I pareri espressi dai comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte che effettua.

**4.** Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, compatibilmente con le previsioni statutarie e nel rispetto delle vigenti disposizioni, può conferire a soggetti esterni deleghe aventi ad oggetto l'amministrazione di beni immobili e la gestione della parte del portafoglio rappresentata da valori mobiliari.

Il delegato, per l'espletamento dell'incarico, deve attenersi alle istruzioni ricevute dalla Società di Gestione. La delega, inoltre:

- non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione;
- ha una durata determinata e può essere in qualunque momento revocata con effetto immediato dalla Società di Gestione;
- ha carattere non esclusivo;
- prevede, con riferimento alla gestione del portafoglio titoli, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato, che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo tra i poteri di esecuzione dell'incarico conferito dalla Società di Gestione.

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

**5.** Il Consiglio di Amministrazione può avvalersi di consulenti immobiliari anche esterni per approfondire le proprie conoscenze sui mercati immobiliari, nonché di tecnici e di agenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

**6.** 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), deve essere data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'articolo 14 punto 2 con oneri a carico della Società di Gestione.

## **Articolo 7 – Esperti indipendenti**

**1.** La stesura delle relazioni semestrali di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni del Fondo, nonché la stesura del giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Fondo che il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione intende vendere, sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito "Esperti").

I servizi che precedono possono essere prestati da soggetti abilitati ai sensi e con l'osservanza delle disposizioni vigenti, i quali - in aggiunta ai requisiti previsti dalle norme in vigore - devono possedere anche i seguenti requisiti:

- avere almeno quindici anni di esperienza nella valutazione di patrimoni immobiliari;
- essere iscritti all'Albo dei CTU presso un Tribunale italiano;
- aver peritato almeno una volta patrimoni di un unico detentore di valore complessivo superiore a Euro 52 milioni.

**2.** La Società di Gestione procede alla nomina ed alla revoca degli Esperti nel rispetto delle norme stabilite dalle leggi e dai regolamenti.

**3.** Il giudizio di congruità del valore espresso dagli Esperti di ogni bene immobile che il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione intende vendere, deve essere corredato da una relazione analitica che illustra i criteri seguiti e dichiara la loro rispondenza a quelli previsti dal Regolamento. La società che procede alla revisione della contabilità della Società di Gestione e del Fondo verifica il rispetto della procedura.

**4.** Gli Esperti provvedono altresì a presentare al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, entro trenta giorni dalla scadenza di ogni semestre, una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni. La relazione costituisce la base per la valutazione semestrale del patrimonio del Fondo di cui all'articolo 15, punto 1. La relazione deve essere redatta secondo i criteri stabiliti dalla Legge, dalle normative di attuazione e dal Regolamento. Gli Esperti devono tener conto di tutti gli elementi a loro conoscenza, anche di quelli con caratteristiche di straordinarietà, relativi ai soggetti che conducono le unità immobiliari, al tipo ed alla

durata dei redditi immobiliari, alle eventuali garanzie ricevute per la loro copertura ed ai garanti. La relazione deve indicare inoltre la consistenza, la destinazione urbanistica, l'uso e la redditività dei beni immobili rientranti nel patrimonio del Fondo e di quelli posseduti dalle società immobiliari di cui all'articolo 3 punto 1. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, qualora intenda discostarsi dalle stime contenute nella relazione degli Esperti ne comunica loro le ragioni.

**5.** Gli Esperti per la valutazione del patrimonio immobiliare e per il giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione intende vendere si attengono ai criteri stabiliti nell'articolo 12.

## **Articolo 8 – Banca depositaria**

**1.** **Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale in Via Santa Chiara n. 19 - 10122 Torino e Direzione Generale in Via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 – 20159 Milano, iscritta al n. 5244.9 (numero matricole) e n. 10636.9 (numero di codice meccanografico) dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia, con capitale sociale di € 106.300.102,20 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Torino, C.F. e Partita IVA n. 03126570013(di seguito "SGSS" o "Banca depositaria") è la Banca Depositaria del Fondo. Le funzioni di emissione e consegna dei certificati di partecipazione al Fondo nonché quelle di rimborso delle quote sono svolte dalla Banca Depositaria presso la Direzione Generale, in Via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 – 20159 Milano .** La Banca Depositaria ha in particolare i seguenti compiti:

- custodire i valori mobiliari e le disponibilità liquide del Fondo;
- accertare che l'emissione e il rimborso delle quote nonché la destinazione dei redditi del Fondo vengano effettuati in conformità alla Legge, alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza ed al Regolamento;
- accertare che nelle operazioni relative al Fondo le controprestazioni le siano rimesse nei termini d'uso;
- eseguire le istruzioni della Società di Gestione se non sono contrarie alla legge, alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza ed al Regolamento, previa verifica della relativa documentazione giustificativa. Tale controllo ha per oggetto la totalità delle operazioni e riguarda la legittimità di ciascuna di esse anche in relazione alla composizione degli investimenti del Fondo;
- provvedere al calcolo del valore della quota.

Presso la Banca Depositaria sono inoltre accentrate:

- le operazioni di emissione ed estinzione dei certificati;
- le operazioni connesse alla distribuzione dei proventi del Fondo ai partecipanti ed ai rimborsi di quote;
- ogni altra operazione d'incasso e pagamento effettuata per conto del Fondo;
- l'addebito delle spese a carico del Fondo.

**2.** I rapporti fra la Società di Gestione e la Banca Depositaria sono regolati da apposita convenzione che stabilisce, tra l'altro, i flussi informativi che consentono alla Banca Depositaria di provvedere al calcolo del valore della quota nonché le modalità con cui la Banca Depositaria viene interessata, in occasione delle transazioni aventi ad oggetto i beni immobili del Fondo, a presenziare alle stipule per effettuare i controlli di sua competenza e provvedere al regolamento delle compravendite.

**3.** La Banca Depositaria è responsabile nei confronti della Società di Gestione e dei singoli Partecipanti al Fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza del mancato adempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento dell'incarico. In relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'Organo di Vigilanza sulle irregolarità riscontrate, la Banca Depositaria provvede ad attivare procedure idonee ad assicurare l'efficiente espletamento delle sue funzioni.

**4.** La Società di Gestione può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca Depositaria. La Banca Depositaria può rinunciare all'incarico con un termine di preavviso minimo di sei mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente ed i titoli e le disponibilità liquide del Fondo siano stati trasferiti e accreditati presso la nuova Banca Depositaria. La conseguente modifica del Regolamento deve essere approvata dall'Organo di Vigilanza.

**5.** La Banca Depositaria 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. Previo assenso della Società di Gestione e ferma la propria responsabilità la Banca Depositaria può altresì subdepositare

i valori mobiliari presso enti creditizi nazionali ed esteri, società di intermediazione mobiliare autorizzate alla custodia ed amministrazione di valori mobiliari, organismi esteri abilitati sulla base della disciplina del Paese di insediamento all'attività di deposito centralizzato e di custodia di valori mobiliari. Presso i subdepositari i valori mobiliari di pertinenza del Fondo sono evidenziati in conti intestati alla Banca Depositaria sottorubrica Società di Gestione e Fondo. I valori devono essere separati da quelli di proprietà della Banca Depositaria.

#### **Articolo 9 – Certificati di partecipazione**

**1.** Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è pari ad Euro 2.500. Le quote tutte di uguale valore e di uguali diritti, sono rappresentate, a scelta dell'investitore, da certificati nominativi o al portatore. L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo raggruppamento o frazionamento avviene per importi almeno pari al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

**2.** A richiesta degli aventi diritto è ammessa la conversione dei certificati da nominativi al portatore e viceversa nonchè il loro frazionamento o raggruppamento previo versamento da parte del richiedente di Euro 15, a titolo di rimborso spese, per ogni nuovo certificato.

**3.** E' facoltà del Sottoscrittore chiedere l'immissione delle proprie quote in un certificato cumulativo al portatore, rappresentativo di una pluralità di quote appartenenti a più partecipanti, tenuto in deposito gratuito amministrato presso la Banca Depositaria con rubriche distinte per singolo partecipante ed eventualmente raggruppate per soggetto collocatore. Il partecipante può in qualunque momento ottenere l'emissione e la consegna del certificato rappresentativo di tutte o parte delle quote di sua pertinenza già immesse nel certificato cumulativo. La Banca depositaria potrà comunque procedere - senza oneri aggiuntivi per il partecipante e per il Fondo - al frazionamento del certificato cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.

**4.** I certificati rappresentativi delle quote del Fondo emessi dalla Società di Gestione sono conformi al modello previsto dalle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia. La firma della Società di Gestione è apposta da un amministratore e può essere riprodotta meccanicamente purchè l'originale sia depositato presso la Cancelleria del Tribunale dove la Società di Gestione è iscritta

**5.** La Banca Depositaria su istruzioni della Società di Gestione avvalora i certificati il giorno di regolamento dei corrispettivi. I certificati sono messi a disposizione degli aventi diritto presso la Banca Depositaria ovvero, su richiesta dei medesimi, presso le Banche collocatrici, entro il giorno successivo a quello di regolamento dei corrispettivi. La consegna dei certificati può essere prorogata al fine di verificare il buon esito dei titoli di pagamento ma non oltre 30 giorni dalla data di regolamento. La Società di Gestione su richiesta del sottoscrittore e ad esclusivo rischio dello stesso provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal sottoscrittore. Le spese di spedizione sono a carico del sottoscrittore.

**6.** Entro dodici mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, la Società di Gestione richiede alla Consob l'ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato. Qualora le quote vengano ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la SGR provvederà, tramite la Banca Depositaria, ad immetterle in un sistema di gestione accentrata di strumenti finanziari, in regime di dematerializzazione, come previsto dal D. Lgs. 213/98.

**7.** La Società di Gestione entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione della Consob informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza.

#### **Articolo 10 – Partecipazione al Fondo**

**1.** La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote ovvero tramite l'acquisizione a qualsiasi titolo dei certificati rappresentativi delle stesse. La Società di Gestione partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo pari al 2% dell'ammontare del Fondo.

**2.** Un Sottoscrittore che non abbia la qualifica di investitore istituzionale, non può sottoscrivere quote, oppure acquisirne a qualsiasi titolo, in misura superiore al 10% dell'ammontare del Fondo.

**3.** Il patrimonio del Fondo deve essere raccolto con un'unica emissione di quote. La sottoscrizione delle quote può aver luogo:

- presso le dipendenze della Banca Depositaria e delle altre Banche incaricate del collocamento;
- tramite i promotori delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento ai quali risulta applicabile la disciplina di cui agli articoli 30 e 31 del D.Lgs. 58/98, alle quali la Società di Gestione abbia conferito apposito incarico.

**4.** Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari a tre mesi a decorrere dal ricevimento da parte della Società di Gestione della determinazione della Consob, assunta ai sensi dell'art. 94, comma 3 del

D.Lgs. 58/98, in relazione al prospetto informativo. L'eventuale chiusura anticipata delle sottoscrizioni deve essere resa nota con avviso da pubblicarsi sui quotidiani di cui all'articolo 14 punto 2 almeno 15 giorni prima della data di chiusura anticipata. Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società di Gestione pubblica sui quotidiani di cui all'articolo 14 punto 2 una dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

**5.** La sottoscrizione avviene mediante la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo, predisposto dalla Società di Gestione ed indirizzato alla stessa, contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione entro il termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni di cui al successivo punto 11. Il modulo di sottoscrizione deve essere accompagnato dalla copia dell'ordine irrevocabile impartito ad una banca di vincolare l'importo della sottoscrizione o di rilasciare in sostituzione fideiussione in favore della Società di Gestione. La Società di Gestione impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento ad inoltrarle tempestivamente, comunque non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione, le domande di sottoscrizione. La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del Regolamento che deve essere consegnato all'investitore in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento del Fondo.

**6.** L'ammontare di ogni sottoscrizione deve essere pari ad Euro 2.500 o multipli di Euro 2.500.

**7.** Nel caso di richieste di sottoscrizione per importo superiore all'offerta, l'assegnazione avverrà per estrazione tra tutti i nominativi dei sottoscrittori cui assegnare le quote entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni. La Società di Gestione ha la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ove lo ritenga opportuno, l'autorizzazione ad aumentare l'ammontare del fondo e ad apportare la conseguente modifica regolamentare.

**8.** Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% di quello previsto, la Società di Gestione può chiedere alla Banca d'Italia l'autorizzazione al suo ridimensionamento. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'autorizzazione della Banca d'Italia la Società di Gestione informa i sottoscrittori a mezzo lettera raccomandata A.R. dell'intervenuta autorizzazione al ridimensionamento e della loro facoltà di esercitare il diritto di recesso. Il sottoscrittore, qualora intenda avvalersi della facoltà di recesso, deve darne comunicazione alla Società di Gestione, mediante raccomandata A.R., entro 10 giorni dal ricevimento dell'avviso di ridimensionamento. Qualora uno o più Sottoscrittori comunichino il loro recesso ed a seguito di ciò il patrimonio del Fondo scenda al di sotto del nuovo limite, la Società di Gestione ha 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. I sottoscrittori interessati dovranno procedere all'ulteriore sottoscrizione entro il termine massimo di un anno a decorrere dalla determinazione della Consob assunta ai sensi dell'art. 94 comma 3 del D.Lgs. 58/98. Una volta che l'ammontare del Fondo abbia raggiunto o superato il limite fissato dalla Banca d'Italia, la Società di Gestione inoltra alla stessa richiesta di approvazione della modifica regolamentare con le modalità di cui all'articolo 17. Qualora le ulteriori sottoscrizioni non siano sufficienti a raggiungere il limite autorizzato dalla Banca d'Italia, la Società di Gestione si regolerà come indicato al punto 9.

**9.** Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello previsto, la Società di Gestione non procede al richiamo degli impegni assunti dai Sottoscrittori i quali dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 giorni dalla data stabilita per la chiusura della raccolta delle sottoscrizioni. Le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti, le fideiussioni sostitutive di cui ai punti 5 ed 11 sono conseguentemente considerate decadute.

**10.** La decisione di non procedere al richiamo degli impegni nei confronti dei Sottoscrittori deve essere portata a conoscenza della Consob e della Banca d'Italia, a cura della Società di Gestione, entro 5 giorni dalla chiusura dell'offerta al pubblico.

**11.** Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure dalla data di ultimazione delle procedure previste al punto 7. Il versamento relativo alle quote assegnate deve avere luogo entro 15 giorni dalla data di richiamo degli impegni.

**12.** Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote deve essere effettuato presso la Banca Depositaria mediante bonifico bancario a favore della Società di Gestione rubrica Fondo. I giorni di valuta ed i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.

**13.** Per i contratti stipulati tramite promotori finanziari ai quali risulta applicabile la disciplina di cui agli art. 30 e 31 del D.Lgs. 58/98, il giorno di regolamento non può essere antecedente a quello di efficacia dei contratti.

**14.** La Società di Gestione ha facoltà di chiedere, con le modalità consentite dalla legge, gli importi dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore.

**15.** A fronte di ogni sottoscrizione la Società di Gestione provvede, entro 30 giorni dall'avvio dell'operatività del Fondo, a dare conferma scritta al Sottoscrittore dell'assegnazione delle quote. La conferma deve riportare l'importo lordo versato, l'importo delle commissioni di sottoscrizione, l'importo netto investito, il numero delle quote attribuite e la data di ricevimento da parte della Società di Gestione della notizia certa della sottoscrizione.

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

**17.** La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare nell'interesse dei partecipanti rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo che siano decorsi cinque anni dalla data di completamento dei versamenti. In tal caso la Società di Gestione deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite;
- informare i partecipanti dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'articolo 14 punto 2. La comunicazione deve precisare: le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso; l'importo che si intende rimborsare e l'indicazione, ove si tratti di rimborso parziale, della percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato delle dismissioni; l'importo rimborsato per ogni quota e le procedure previste per ottenere il pagamento che sarà effettuato dalla Banca depositaria, entro 15 giorni dalla data di ricezione delle istruzioni da parte della Società di gestione, con le modalità indicate dai partecipanti.

La Banca Depositaria, contestualmente al rimborso, provvede a stampigliare i relativi certificati che pertanto, qualora non fossero compresi nel certificato cumulativo, devono accompagnare la richiesta di rimborso.

Nel caso in cui il Partecipante richiede l'invio del mezzo di pagamento ad un recapito, l'obbligazione di rimborso per la Società di Gestione si estingue alla ricezione da parte del partecipante del mezzo di pagamento. Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate presso la Banca depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, in un conto intestato alla Società di Gestione con sottorubriche nominative riferite agli aventi diritto ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, con l'indicazione dei numeri di serie dei certificati.

## **Articolo 11 – Regime delle spese**

### ***Spese a carico del Fondo***

Sono a carico del Fondo:

- a)** la provvigione annuale di gestione a favore della Società di Gestione pari all'1,5% del valore complessivo netto del Fondo, riferito all'ultimo giorno lavorativo di ciascun anno, computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari. Al 31 dicembre di ogni anno si determina, sulla base del valore del Fondo risultante dal rendiconto della gestione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nei 12 mesi precedenti. Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari all'1% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto riferito all'ultimo giorno lavorativo dell'anno.  
Il compenso come sopra definito viene prelevato dalle disponibilità del Fondo mensilmente, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante;
- b)** il compenso riconosciuto alla Banca Depositaria per l'incarico svolto, ivi compreso l'incarico di provvedere al calcolo del valore della quota, pari allo 0.07 % massimo del valore complessivo netto del Fondo computato e corrisposto come indicato al punto a);
- c)** il compenso spettante agli Esperti definito, previo accordo con gli stessi, dalla Società di Gestione. Il compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo semestralmente con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun semestre;
- d)** le provvigioni per intermediazioni immobiliari e mobiliari, le spese per rilievi tecnici, perizie, legali e notarili sostenute in fase di acquisto, di vendita e di locazione degli immobili e delle altre attività detenute dal Fondo. I compensi sopra indicati sono riconosciuti sulla base di quanto previsto dai tariffari di legge o, in mancanza di questi, dagli usi e dalle consuetudini locali;
- e)** gli oneri connessi alla quotazione dei certificati rappresentativi delle quote;

- f)** gli oneri accessori e tutte le spese per manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli immobili del Fondo al netto di quanto rimborsato dagli utilizzatori dei beni;
- g)** gli oneri per le operazioni (da effettuarsi nel rispetto delle norme che regolano la gestione del Fondo) aventi per oggetto costruzioni, ampliamenti, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo;
- h)** i premi per polizze assicurative stipulate a copertura: degli immobili e dei diritti reali di godimento degli stessi; dei contratti di locazione; di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà ed alle altre attività del Fondo;
- i)** le spese di pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle quote, del pagamento dei proventi ed i costi per la stampa dei documenti periodici destinati al pubblico, purchè tali oneri non attengano a propaganda, promozione e pubblicità connesse al collocamento delle quote;
- l)** le spese di revisione dei rendiconti del Fondo ivi compreso quello finale di liquidazione;
- m)** gli oneri connessi con i finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto di beni immobili o all'assunzione di partecipazioni in Società immobiliari;
- n)** le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;
- o)** il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla CONSOB per il Fondo;
- p)** gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo.

#### **Spese a carico della Società di gestione**

Sono a carico della Società di Gestione:

- a)** le spese di funzionamento e di amministrazione della stessa;
- b)** le spese inerenti alla commercializzazione delle quote ed alle fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti;
- c)** tutti gli altri oneri non esplicitamente indicati come a carico dei Sottoscrittori o del Fondo.

#### **Spese a carico dei sottoscrittori**

- a)** A fronte di ogni sottoscrizione la Società di Gestione ha diritto di richiedere commissioni di sottoscrizione in misura pari al:
  - 4% sui versamenti fino ad Euro 25.000;
  - 3% sui versamenti eccedenti Euro 25.000 e fino ad Euro 100.000;
  - 2% sui versamenti eccedenti Euro 100.000 e fino ad Euro 250.000;
  - 1% sui versamenti eccedenti Euro 250.000;
- b)** le imposte e tasse eventualmente dovute in relazione alla sottoscrizione ed all'emissione delle quote.

I Soggetti Collocatori non possono porre a carico dei partecipanti al Fondo oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.

#### **Articolo 12 – Criteri di valutazione del Fondo**

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante della valorizzazione delle attività del Fondo al netto delle eventuali passività. Alla sua determinazione provvede la Banca Depositaria entro il 30 luglio ed entro il 28 febbraio di ogni anno. Per la valutazione delle singole componenti del Fondo si applicano i criteri stabiliti dall'Organo di vigilanza ai sensi del D.Lgs. 58/98. I partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di gestione la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

#### **Articolo 13 – Calcolo del valore unitario delle quote**

Il valore unitario della quota di partecipazione al Fondo è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo, computato secondo quanto previsto nell'articolo precedente, suddiviso per il numero delle quote emesse.

#### **Articolo 14 – Pubblicazione del prospetto del patrimonio del Fondo e del valore della quota**

**1.** Il Consiglio di Amministrazione, dopo ogni valutazione semestrale, predispone un prospetto del patrimonio del Fondo, da cui risulta il valore complessivo netto del Fondo ed il valore unitario della quota. Il prospetto deve essere inviato alla Banca d'Italia che provvede a richiedere eventuali modificazioni ed integrazioni nel termine di 20 giorni dalla ricezione. Il prospetto viene quindi pubblicato sul quotidiano a diffusione nazionale "Il Sole 24 ore"

e messo a disposizione del pubblico presso la Società di Gestione, la Sede Legale e la Direzione Generale della Banca Depositaria.

**2.** Il valore unitario delle quote, calcolato come indicato all'articolo 13 deve essere pubblicato due volte l'anno sui seguenti tre quotidiani a diffusione nazionale: "Il Sole 24 Ore" "Corriere della Sera" "La Repubblica"; è inoltre a disposizione dei partecipanti sul sito internet della Società di Gestione, indicato all'art. 6 del presente Regolamento.

**3.** Le pubblicazioni di cui sopra possono essere sospese in situazioni di forza maggiore che non ne consentano la regolare pubblicazione. Al cessare di tali situazioni si provvede alla divulgazione. Al verificarsi di tali casi la Società di Gestione informa immediatamente la Banca d'Italia nonché i partecipanti con le modalità indicate al comma precedente.

### **Articolo 15 – Scritture contabili e relativa pubblicità**

**1.** La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società di Gestione la quale, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, redige:

- a)** il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b)** entro 30 giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio annuale una relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo contenente la situazione patrimoniale con la determinazione del valore complessivo netto del fondo ed il valore unitario delle quote, accompagnata da una nota illustrativa;
- c)** entro 60 giorni dalla fine di ogni esercizio annuale il rendiconto della gestione del Fondo composto di una situazione patrimoniale, di una sezione reddituale e di una nota integrativa.

**2.** La relazione semestrale, il rendiconto della gestione del Fondo, ed i relativi allegati sono depositati ed affissi per almeno 30 giorni, a decorrere da quello successivo alla data di redazione, nella sede della Società di Gestione e nella sede della Banca Depositaria. A seguito di specifica richiesta i Partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultima relazione semestrale e dell'ultimo rendiconto.

**3.** La contabilità della Società di Gestione e del Fondo 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 e i Sindaci della Banca Depositaria devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

### **Articolo 16 – Liquidazione del Fondo**

**1.** Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 58/98, la liquidazione del Fondo ha luogo alla scadenza del termine di cui all'articolo 2 o di quello eventuale al quale esso è stato prorogato, ovvero anche prima di tale data, nei seguenti casi:

- scioglimento anticipato della Società di Gestione;
- rinuncia, motivata dalla sussistenza di una giusta causa, da parte della Società di Gestione, all'attività di gestione del Fondo, qualora la gestione del Fondo non prosegua a cura di altra società.

**2.** La liquidazione del Fondo viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione.

**3.** La Società di Gestione informa l'Organo di Vigilanza della convocazione del Consiglio di Amministrazione almeno 30 giorni prima della data fissata. Dell'avvenuta delibera è data informativa all'Organo di Vigilanza.

**4.** La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della Legge, delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza e, in particolare, delle seguenti modalità:

- a)** a partire dalla data della delibera di cui sopra, cessa ogni attività di investimento;
- b)** la delibera di liquidazione è pubblicata sui quotidiani indicati all'articolo 14, punto 2 per almeno tre volte a distanza di una settimana tra una pubblicazione e l'altra;
- c)** la Società di Gestione procede, per quanto non abbia già provveduto, alla liquidazione dell'attivo del Fondo secondo un piano portato a conoscenza dell'Organo di Vigilanza. Nel caso di liquidazione del Fondo per scadenza del termine, la Società di Gestione si riserva la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ove lo smobilizzo non sia stato completato entro il termine di durata del Fondo, un periodo di grazia non superiore a tre anni. Della concessione di tale periodo è data notizia mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'articolo 14, punto 2;
- d)** terminate le operazioni di realizzo la Società di Gestione redige un rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una Relazione degli Amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il rendiconto di cui all'articolo 15 e indicando il riparto in danaro, spettante ad ogni quota, determinato sulla base del rapporto tra attività nette realizzate ed il numero delle quote in circolazione;
- e)** la Società di Revisione di cui all'articolo 15 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione ed alla revisione del rendiconto finale di liquidazione;
- f)** il rendiconto finale di liquidazione e la relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso fissato nel rispetto delle norme di legge, sono depositati e affissi nelle sedi della Società di Gestione e della Banca Depositaria. Ogni partecipante può prenderne visione e chiederne copia a proprie spese;

- g) dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data d'inizio delle operazioni di rimborso è data pubblicità mediante avviso sui quotidiani di cui all'articolo 14, punto 2;
- h) la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle quote nella misura prevista per ciascuna di esse dal rendiconto finale di liquidazione nonché al ritiro ed all'annullamento dei certificati;
- i) le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto quando i certificati sono nominativi ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati al portatore;
- l) i proventi derivanti dalla liquidazione finale non riscossi si prescrivono a favore della Società di Gestione qualora non esercitati nei termini di legge a partire dal giorno di inizio delle operazioni di rimborso di cui alla lettera f).

5. 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 dei proventi distribuiti e degli eventuali rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del Fondo entrambi capitalizzati al tasso pari al 5% annuo al netto delle ritenute d'acconto.

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

- alla Società di Gestione compete un compenso pari al 20% del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato. Il tasso di rendimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è pari al 5% netto annuo composto;
- ai Sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla Società di Gestione.

7. I proventi sono distribuiti agli aventi diritto, secondo i criteri e con le modalità indicate al punto 4 entro 30 giorni dalla data di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. E' in facoltà del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, nel corso del periodo intercorrente per la definitiva chiusura delle operazioni contabili di liquidazione, procedere al pagamento di acconti a favore degli aventi diritto a fronte degli smobilizzi di investimenti già realizzati. Di tali operazioni di acconto viene data pubblicità sui quotidiani indicati all'articolo 14, punto 2.

8. La Società di Gestione tiene costantemente informato l'Organo di Vigilanza delle varie fasi della procedura di liquidazione del Fondo.

9. La procedura si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto.

### **Articolo 17 – Modifiche al Regolamento**

Le modifiche al Regolamento approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, 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 viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva. Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato sui quotidiani di cui all'articolo 14, punto 2. La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta.

### **Articolo 18 – Foro competente**

Per ogni controversia tra i partecipanti al Fondo e la Società di Gestione e la Banca Depositaria, si applicano le norme vigenti in materia di Foro competente.