

**Regolamento di gestione del fondo comune di investimento alternativo italiano
di tipo chiuso (FIA italiano immobiliare non riservato) denominato "Opportunità Italia -
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da
TORRE SGR S.P.A.**

Approvato dalla Banca d'Italia con nota n. 0944471/13 del 15/10/2013, successivamente modificato con provvedimento della Banca d'Italia n. 0563849/14 del 30/05/2014 nonché mediante procedimento di approvazione in via generale con delibere del Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. del 30 marzo 2016 e del 28 febbraio 2017 e del 28 marzo 2019

Sezione I: Dati identificativi del Fondo

Articolo 1 – Istituzione e denominazione del Fondo

Articolo 2 – Durata del Fondo

Articolo 3 – Società di Gestione del Fondo

Articolo 4 – Banca Depositaria

Articolo 5 – Forma e Patrimonio del Fondo

Articolo 6 – Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo

Articolo 7 – Quotazione delle Quote del Fondo. Certificato cumulativo e regime di dematerializzazione delle Quote

Sezione II: Caratteristiche del Fondo

Articolo 8 – Scopo del Fondo

Articolo 9 – Oggetto del Fondo

Articolo 10 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Tipico

Articolo 11 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Residuale

Articolo 12 – Assunzione di prestiti

Articolo 13 – Profilo di rischio

Articolo 14 – Operazioni con parti correlate

Articolo 15 – Proventi della gestione del Fondo

Articolo 16 – Regime delle spese

Sezione III: Modalità di funzionamento

Articolo 17 – Compiti e responsabilità della Società di Gestione

Articolo 18 – Comitato Consultivo

Articolo 19 – Assemblea dei Partecipanti

Articolo 20 – Sostituzione della Società di Gestione

Articolo 21 – Compiti e responsabilità della Banca Depositaria

Articolo 22 – Esperto Indipendente

Articolo 23 – Revisione legale

Articolo 24 – Partecipazione al Fondo

Articolo 25 – Sottoscrizione di Quote del Fondo

Articolo 26 – Aumento del patrimonio del Fondo e riparto delle Quote. Ridimensionamento del patrimonio del Fondo

Articolo 27 – Richiamo degli impegni

Articolo 28 – Rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti

Articolo 29 – Modifiche del Regolamento

Articolo 30 – Scritture contabili

Articolo 31 – Informativa al pubblico

Articolo 32 – Liquidazione del Fondo

Articolo 33 – Foro Competente

Sezione I: Dati identificativi del Fondo

Articolo 1 – Istituzione e denominazione del Fondo

Torre SGR SpA (di seguito, "**Torre**", la "**Società di Gestione**" o la "**SGR**") ha istituito il fondo comune di investimento alternativo italiano di tipo chiuso (FIA italiano immobiliare non riservato) denominato "Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito, il "**Fondo**") con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2013 che ha contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il "**Regolamento**").

Articolo 2 – Durata del Fondo

1. La durata del Fondo è fissata in otto anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo, con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell'ottavo anno.
2. L'esercizio del Fondo coincide con l'anno solare. Il primo esercizio ha inizio alla data dell'avvio dell'operatività del Fondo e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.
3. La Società di Gestione, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del termine di cui al paragrafo 2.1, prorogare la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio (di seguito, il "**Periodo di Grazia**"). Dalla delibera di proroga 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 dei beni in portafoglio nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possano compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera di proroga 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. L'eventuale proroga per il Periodo di Grazia è resa nota ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.

Articolo 3 – Società di Gestione del Fondo

1. La società di gestione del Fondo è Torre SGR S.p.A. con sede legale e direzione generale in Roma, via **Barberini 50**, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con il numero 08750411004, coincidente con codice fiscale e partita IVA.
2. La Società di Gestione è iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35 del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, il "**TUF**") con il n. 86 della Sezione gestori di FIA (Fondi d'Investimento Alternativi). Il sito internet della Società di Gestione è www.torresgr.com.

Articolo 4 – Banca Depositaria

1. Société Générale Securities Services S.p.A., con sede legale e direzione generale in via Benigno Crespi n. 19/A - MAC 2 - 20159 Milano, iscritta al n. 5622 dell'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 03126570013, coincidente con il codice fiscale e la partita IVA (di seguito "**Banca Depositaria**"), è l'intermediario al quale è stato conferito l'incarico di depositario del Fondo ai sensi dell'art. 47 del TUF. Il sito internet della Banca Depositaria è securities-services.societegenerale.com.
2. Le funzioni di custodia del patrimonio mobiliare del Fondo e di rimborso delle Quote sono svolte presso la sede legale della Banca Depositaria.

Articolo 5 – Forma e Patrimonio del Fondo

1. Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote (di seguito, le "**Quote**") ai partecipanti (di seguito, i "**Partecipanti**") avviene alla scadenza del termine di durata del Fondo o del Periodo di Grazia,

nell'ambito della procedura di liquidazione di cui all'articolo 32, fatto salvo quanto previsto all'art. 28 in materia di rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti e all'articolo 32 in tema di liquidazione anticipata del Fondo.

2. Il patrimonio iniziale del Fondo alla chiusura del periodo di sottoscrizione delle Quote è compreso tra un minimo di € 100.000.000,00 (Euro centomilioni/00) (di seguito, l' "**Importo Minimo del Fondo**") ed un massimo di € 600.000.000,00 (Euro seicentomilioni/00) (di seguito, l' "**Importo Massimo del Fondo**").
3. Non appena determinato, il patrimonio iniziale del Fondo è comunicato alla Banca d'Italia ed è reso noto ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.

Articolo 6 – Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo

1. Il valore complessivo netto del Fondo (di seguito, il "**Valore Complessivo Netto**") è la risultante delle attività del Fondo al netto delle eventuali passività determinate in base ai criteri di valutazione stabiliti dalla Banca d'Italia. I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.
2. Il valore unitario delle Quote del Fondo (di seguito, il "**Valore Unitario delle Quote**") è calcolato dalla SGR con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare, ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote in circolazione.
3. Il Valore Unitario delle Quote è pubblicato semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società di Gestione. Qualora si verificano eventi eccezionali che impediscano il calcolo e/o la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote del Fondo, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i Partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del Valore Unitario delle Quote. Appena possibile, la Società di Gestione determina il Valore Unitario delle Quote e ne cura la pubblicazione.

Articolo 7 – Quotazione delle Quote del Fondo. Certificato cumulativo e regime di dematerializzazione delle Quote

1. La SGR richiede, entro il 31 dicembre 2016, l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul MIV (Mercato telematico degli *Investment Vehicles*) gestito da Borsa Italiana S.p.A..
2. La SGR informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle Quote alla negoziazione presso la Borsa Italiana.
3. Le Quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e attribuiscono uguali diritti. Antecedentemente alla dematerializzazione di cui al successivo paragrafo 7.5, le Quote erano immesse in un certificato cumulativo (di seguito, il "**Certificato Cumulativo**"), rappresentativo di una pluralità di Quote; il Certificato Cumulativo era tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria, con rubriche distinte per singolo Partecipante. Le Quote immesse nel Certificato Cumulativo possono essere contrassegnate anche con un semplice codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità per la Banca Depositaria di accedere alla denominazione del Partecipante in caso di emissione di certificato singolo o al momento del rimborso della Quota.
4. L'immissione di Quote nel Certificato Cumulativo garantisce la possibilità per:
 - a) il Partecipante di chiedere in ogni momento l'emissione del Certificato Nominativo e/o al Portatore;
 - b) la Banca Depositaria di procedere - senza oneri per il Partecipante e per il Fondo - al frazionamento del Certificato Cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.
5. Le Quote sono immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A. e sono in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del TUF e relativi regolamenti attuativi. I Partecipanti possono esercitare i diritti incorporati nelle Quote e disporre delle stesse per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale gli stessi hanno depositato le Quote ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.

Sezione II: Caratteristiche del Fondo

Articolo 8 – Scopo del Fondo

Scopo del Fondo è l'investimento nei beni indicati nel paragrafo 9.2 e la gestione professionale del patrimonio del Fondo con l'obiettivo di generare utili derivanti sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo da distribuire nel corso della durata del Fondo ai Partecipanti nonché di ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo.

Articolo 9 – Oggetto del Fondo

1. Il patrimonio del Fondo è investito nel rispetto di limiti, divieti e altre norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio *pro tempore* vigenti applicabili ai FIA italiani immobiliari non riservati, come definiti ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. q), del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (di seguito, il "**Decreto 30**"). Si rappresenta comunque che agli investimenti effettuati ed all'indebitamento in essere al 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015) continuano ad applicarsi i limiti prudenziali previsti dalla disciplina previgente.
2. In particolare, il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo del Fondo stesso (corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA), in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori) di cui al paragrafo 10.1, in partecipazioni in società immobiliari di cui al paragrafo 10.5 e/o parti di altri FIA immobiliari (di seguito, l' "**Investimento Tipico**"). Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari e altri beni di cui all'articolo 11 (di seguito, l' "**Investimento Residuale**").
3. Ai sensi dell'art. 12 comma 2, del Decreto 30, entro 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività il patrimonio del Fondo deve essere investito in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo in beni rientranti nell'Investimento Tipico.
4. Qualora non si sia raggiunto l'obiettivo di composizione del patrimonio del Fondo nel termine indicato al paragrafo 9.3, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati, la SGR ha la facoltà – previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale – di deliberare un rimborso parziale di Quote a fronte di disinvestimenti ai sensi dell'articolo 28. L'adozione di tale delibera è resa nota ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.
5. Ove, a causa di variazioni del valore del patrimonio del Fondo, i limiti di investimento indicati nel presente articolo e/o i limiti di indebitamento di cui all'articolo 12 fossero superati, la Società di Gestione provvede, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti e/o l'indebitamento del Fondo entro i limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

Articolo 10 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Tipico

1. La componente del patrimonio del Fondo relativa all'Investimento Tipico è costituita da:
 - a) beni immobili a destinazione residenziale, direzionale o commerciale a reddito;
 - b) beni immobili a destinazione residenziale da realizzare e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;
 - c) beni immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di

destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione;

- d) diritti reali di godimento sui beni di cui agli alinea che precedono;
 - e) parti di altri organismi di investimento collettivo immobiliari aventi una politica di investimento coerente con le caratteristiche del Fondo (anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione).
2. Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo scopo del Fondo (quali, a puro titolo esemplificativo: la partecipazione ad aste o ad altre procedure competitive; la stipula o il subentro in contratti preliminari e/o contratti di opzione e/o contratti di vendita di cose future), anche attraverso investimenti immobiliari indiretti.
 3. La Società di Gestione può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo, anche con facoltà di acquisto per il conduttore (c.d. *leasing* immobiliare) e può chiedere la concessione di garanzie bancarie od assicurative a favore del Fondo, in particolare ove richiesto ai fini della partecipazione a gare, pubbliche o private, per l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari ovvero per la stipula di contratti di locazione.
 4. Gli investimenti immobiliari sono effettuati in Italia, prevalentemente a Roma e Milano.
 5. Il patrimonio del Fondo può essere investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Ai fini del Regolamento per società immobiliari si intendono le società di capitali che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili e/o diritti reali immobiliari. L'assunzione della partecipazione può essere strutturata dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti (ad es., mediante la stipula di contratti preliminari, contratti di opzione, partecipazioni indirette). Il Fondo può, nel rispetto delle riserve di attività previste dall'ordinamento e del limite alla concentrazione dei rischi, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica, prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette.
 6. Il patrimonio del Fondo può essere investito in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio (di seguito "OICR") di natura immobiliare, quali quote di fondi immobiliari, e in SIIQ, SIINQ e REITS che abbiano il proprio patrimonio investito in modo simile a quello del Fondo.

Articolo 11 – Politica di investimento - Caratteristiche dell'Investimento Residuale

1. La Società di Gestione può investire il patrimonio del Fondo in strumenti del mercato monetario, strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche gestiti dalla stessa Società di Gestione), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili, nei limiti e alle condizioni previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti. Detti investimenti sono effettuati, prevalentemente ma non esclusivamente, allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla Società di Gestione per conto del Fondo.
2. La Società di Gestione ha la facoltà di utilizzare tecniche ed operazioni, anche in strumenti finanziari derivati, destinate esclusivamente a fini di copertura dei rischi, ivi compresi i rischi derivanti dall'assunzione di prestiti.
3. Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria.
4. Resta comunque ferma la facoltà della Società di Gestione di assumere, in relazione all'andamento dei mercati o ad altre specifiche situazioni congiunturali, scelte, volte a tutelare l'interesse dei Partecipanti, che si discostino dalle caratteristiche dell'Investimento Residuale descritte nel presente articolo.

Articolo 12 – Assunzione di prestiti

1. Sino al 2 aprile 2015 nella gestione del Fondo la Società di Gestione aveva la facoltà di assumere prestiti, con le modalità consentite dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti con riguardo ai fondi immobiliari, sino alla soglia massima del 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, e del 20% (venti per cento) del valore delle altre attività di pertinenza del patrimonio del Fondo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, comporta - ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari almeno al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.
2. Dal 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), fermo restando quanto previsto al precedente paragrafo 9.1, il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, Capo 2, Sezione II. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo c.d. degli impegni. Una leva finanziaria pari a 2 determina un indebitamento pari al 100% (cento per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.

Articolo 13 – Profilo di rischio

1. Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando una metodologia di valutazione che considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi dei fattori di rischio di seguito descritti.

i) Rischio di mercato

Consiste nel rischio che il valore unitario della Quota del Fondo subisca una diminuzione in seguito alle oscillazioni del valore degli attivi nei quali sono investite le disponibilità del Fondo. Il mercato immobiliare è il principale mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. Il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Inoltre, essendo il mercato immobiliare italiano, come ogni altro mercato immobiliare, caratterizzato da andamenti ciclici delle fasi di crescita e di decrescita, non vi è alcuna garanzia circa la stabilità dei rendimenti offerti nel corso della durata del Fondo. Ciò potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

ii) Rischio valutazione

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR si avvale di Esperti Indipendenti (come definiti al successivo articolo 22) per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Cionondimeno le operazioni di investimento e disinvestimento riguardanti tali beni sono soggette a procedure negoziali, riguardanti anche la formazione del prezzo, dalle quali possono emergere differenze tra il prezzo convenuto ed il valore indicato dagli Esperti Indipendenti. Si deve inoltre considerare che l'effettiva esecuzione delle operazioni può avvenire in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali propedeutici alla realizzazione dell'operazione.

iii) Rischio di liquidità

Consiste nel rischio che il Fondo non sia in grado di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri creditori e dei Partecipanti, alle scadenze previste, a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività, della insufficiente presenza nel patrimonio del Fondo di attività prontamente liquidabili. Lo smobilizzo dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari presenta rischi intrinsecamente legati alla natura dei beni e richiede, perciò, tempi medio-lunghi. Lo smobilizzo di immobili caratterizzati da una particolare destinazione d'uso può, poi, incontrare difficoltà in relazione al reperimento di una controparte acquirente. Dette difficoltà possono riflettersi sul valore di smobilizzo e, di conseguenza, sul valore delle quote, nonché comportare ritardi nei tempi di liquidazione del Fondo e di rimborso delle Quote ai Partecipanti.

iv) 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 concentrazione 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, 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 rendimento del Fondo.

v) Rischio di credito

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 come, a titolo esemplificativo, acquirenti, conduttori, imprese appaltatrici.

vi) Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria

La SGR si avvale della leva finanziaria nella gestione del Fondo. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento. Al contrario, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse. Una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

vii) Rischio urbanistico ed ambientale

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

viii) Altri rischi

Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori fattori di rischio che possono determinare una diminuzione del Valore Unitario della Quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, mancato ottenimenti delle autorizzazioni necessarie, ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, eventi naturali e/o accidentali. Ulteriori fattori di rischio derivano, inoltre, dall'orizzonte temporale a medio-lungo termine che caratterizza gli investimenti immobiliari del Fondo. In tale ottica, rilevano: (i) la possibilità di ottenere il rimborso delle Quote solo al momento della liquidazione del Fondo; (ii) l'eventuale variazione dei fattori economico-finanziari presi a riferimento rispetto al momento della sottoscrizione delle Quote.

2. L'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi dei fattori indicati al paragrafo 13.2, massimizzando le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare sia durante la gestione del Fondo.

L'investimento nel Fondo comporta un grado di rischio medio-alto, connesso con le possibili variazioni del valore e della redditività delle attività oggetto di investimento. La Società di Gestione non può garantire che vi sia la restituzione integrale del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare di anno in anno.

Articolo 14 – Operazioni con parti correlate

1. La Società di Gestione adotta una politica di gestione dei conflitti di interessi con l'obiettivo di evitare che tali conflitti possano ledere gravemente il Fondo.
2. Nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti nonché della suddetta politica di gestione la SGR, nella qualità di società di gestione del Fondo, può:
 - effettuare operazioni con soci della Società di Gestione o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene;
 - acquistare beni e titoli di società finanziate dal gruppo di appartenenza della SGR, negoziare beni con altri fondi o comparti gestiti dalla SGR o da altre società di gestione facenti parte del gruppo della SGR ovvero partecipate da soci della SGR o da soggetti appartenenti al loro gruppo, investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR, da altre società alla stessa legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta nonché concedere in locazione beni del Fondo a società del proprio gruppo di appartenenza o affidare a queste ultime servizi relativi alla gestione delle attività del Fondo.
3. Il Fondo non riconosce ad amministratori e dipendenti della Società di Gestione alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

Articolo 15 – Proventi della gestione del Fondo

1. Sono considerati proventi della gestione del Fondo (di seguito, i "**Proventi**") gli utili al netto delle imposte anche future generati annualmente, e al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate sui beni costituenti l'Investimento Tipico, risultanti dalla relazione annuale del Fondo (di seguito, la "**Relazione annuale di Gestione**") ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione.
2. I Proventi sono distribuiti, di norma con cadenza annuale, ai Partecipanti che risultino titolari delle Quote alla data di messa in pagamento di detti Proventi (di seguito, gli "**Aventi Diritto ai Proventi**"), in proporzione alle Quote da questi possedute. È facoltà della Società di Gestione distribuire i Proventi anche con cadenza infrannuale.
3. La misura dei Proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra i criteri adottati nella Relazione annuale di Gestione del Fondo, con l'obiettivo - che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR - di pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico di cui al paragrafo 9.3) agli Aventi Diritto ai Proventi un importo pari

al 3% dell'importo pari al valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27 (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28 effettuati in precedenza). La Società di Gestione stabilisce altresì se, ai fini del conseguimento dell'obiettivo di cui al periodo precedente, (i) ricomprendere nei Proventi da distribuire anche i Proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e (ii) integrare la distribuzione dei Proventi con rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28; in tale ultimo caso ne viene data apposita evidenza nel Relazione annuale di Gestione del Fondo.

4. I Proventi sono distribuiti agli Aventi Diritto ai Proventi entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del Relazione annuale di Gestione del Fondo - comunque non prima del 15 marzo e, una volta ottenuta l'ammissione delle Quote alla negoziazione, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A. - secondo le istruzioni ricevute dalla SGR in occasione della sottoscrizione delle Quote ovvero pervenutele successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.
5. L'avviso del pagamento dei Proventi viene dato comunicato ai Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3.
6. I Proventi non riscossi entro 30 (trenta) giorni dalla data della distribuzione sono depositati in un conto aperto presso la Banca Depositaria e intestato alla Società di Gestione con l'indicazione che trattasi di Proventi destinati alla distribuzione e, ove possibile, con rubriche nominative degli Aventi Diritto ai Proventi. Tali somme non sono produttive di interessi a favore degli Aventi Diritto ai Proventi.
7. Il diritto alla percezione dei Proventi non riscossi si prescrive a termini di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data in cui sia sorto il diritto alla riscossione ai sensi del presente articolo. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, la prescrizione opera a favore della Società di Gestione.

Articolo 16 – Regime delle spese

16.1) Spese a carico del Fondo

1. Sono a carico del Fondo oneri, costi e spese di seguito indicati:
 - a) la commissione di gestione (di seguito, la "**Commissione di Gestione**") a favore della Società di Gestione pari all'1,50% su base annua *pro rata temporis* giornaliero del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato.

La Commissione di Gestione include il costo sostenuto per il calcolo del Valore Unitario delle Quote, pari al massimo allo 0,025% annuo del Valore Complessivo Netto del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate.

La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all'inizio dell'esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dalla più recente Relazione di Gestione del Fondo e viene corrisposta alla Società di Gestione con cadenza mensile, 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. Alla data di approvazione della Relazione annuale di Gestione dell'esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante da detta Relazione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nel corso dell'esercizio di riferimento: le somme dovute alla SGR sono prelevate dal patrimonio del Fondo; le somme dovute dalla SGR sono trattenute dalle rate successive della Commissione di Gestione, sino a concorrenza dell'importo da restituire. Per il primo esercizio del Fondo, il

compenso è pari all'1,50% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27, salvo conguaglio successivo; la Commissione di Gestione è dovuta sino alla chiusura della procedura di liquidazione del Fondo di cui all'articolo 32. Fermo restando che nel caso di investimento in parti di OICR promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altre SGR del gruppo di appartenenza (di seguito "**OICR Collegati**") non sono a carico del Fondo eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso, dal compenso della SGR è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR Collegati percepisce *pro rata temporis* giornaliero (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) in conformità alle disposizioni normative *pro tempore* vigenti;

- b) la commissione variabile a favore della Società di Gestione, corrisposta alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (di seguito, la "**Commissione Variabile Finale**"), così calcolata:
- (1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il "**Risultato Complessivo del Fondo**"):
 - (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei Proventi distribuiti ai sensi dell'articolo 15 e dei rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti effettuati ai sensi dell'articolo 28; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;
 - (2) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo" pari alla somma di tutti gli importi versati dai Partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del Fondo;
 - (3) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il "**Rendimento Complessivo in Eccesso**");
 - (4) la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso;
- c) il compenso riconosciuto alla Banca Depositaria per l'incarico svolto, così articolato:
- i) una commissione pari al massimo allo 0,035% (zero virgola zero trentacinque per cento) su base annua del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione annuale di Gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti: Tale commissione è corrisposta alla Banca Depositaria con cadenza semestrale, con valuta primo giorno lavorativo del mese successivo a quello di riferimento;
 - ii) una commissione annua forfetaria pari a Euro 1.000 (mille), oltre IVA e ogni altra imposta dovuta ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo;
- d) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti definito, previo accordo con gli stessi, dalla Società di Gestione in relazione alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico;
- e) spese di gestione e strutturazione delle operazioni: spese, oneri, commissioni, provvigioni e, in generale, tutti i costi inerenti all'acquisto, a qualunque titolo, o alla dismissione di attività del Fondo

(tra i quali, a mero titolo indicativo, i costi di intermediazione immobiliare e mobiliare, le spese notarili, le spese per consulenze e servizi tecnici, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per le attività di *due diligence* commissionate dalla Società di Gestione, i costi sostenuti per attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisto o alla dismissione di attività del Fondo). Tali costi possono essere imputati al Fondo solo per le operazioni effettivamente realizzate, fatta eccezione per quelli strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste di beni immobili;

- f) le spese inerenti all'amministrazione dell'Investimento Tipico e dell'Investimento Residuale, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni ai quali sia delegato lo svolgimento di tali attività (quali, a titolo di esempio, attività di progettazione, *facility management*, *project management*, *property management*, *agency*, ecc.);
- g) gli oneri e le spese connessi con investimenti relativi all'edificazione o al risanamento di terreni e/o edifici, ovvero al recupero, alla ristrutturazione, al risanamento o al restauro di edifici, alla nuova realizzazione o al ripristino di impianti, e comunque all'ampliamento e alla realizzazione di nuove costruzioni e investimenti e/o spese relativi alla conservazione, manutenzione e alla valorizzazione dell'Investimento Tipico e/o dell'Investimento Residuale del Fondo (quali, a titolo puramente indicativo, somme versate ai conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo, spese e compensi corrisposti per consulenze e servizi tecnici, spese legali e notarili per perizie e atti, spese per valutazioni e verifiche, oneri di urbanizzazione, oneri derivanti da contratti di appalto, progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);
- h) oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili (quali, a titolo puramente indicativo, spese condominiali, consortili, portierato, guardiania, pulizia, riscaldamento, raccolta rifiuti, ecc.), sono a carico del Fondo in relazione ad eventuali periodi di vacanza di locazione;
- i) le spese inerenti alla costituzione e al funzionamento del Comitato Consultivo (tra le quali il compenso annuale spettante ai membri del Comitato Consultivo determinato dall'Assemblea entro il tetto massimo complessivo di Euro 50.000,00, le spese inerenti alla costituzione, alla convocazione e al funzionamento dell'Assemblea e al compenso al Presidente deliberato dalla stessa Assemblea entro il tetto massimo di Euro 5.000,00. In mancanza di una espressa determinazione assembleare, il compenso annuale da riconoscersi ai membri del Comitato Consultivo e al Presidente dell'Assemblea sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR entro i limiti di importo indicati nel presente alinea;
- j) 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;
- k) gli oneri connessi all'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 7;
- l) le spese di pubblicazione del Valore Unitario delle Quote e dei prospetti periodici del Fondo, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico e quelli derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti o al mercato previsti dal Regolamento o dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, purchè tali oneri non attengano a propaganda e a pubblicità o comunque al collocamento delle Quote;
- m) le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richieste da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'assemblea dei Partecipanti al Fondo;
- n) le spese di revisione della contabilità e dei rendiconti della gestione del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione);

- o) gli oneri finanziari, spese e commissioni connessi con i prestiti assunti dal Fondo nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti (ivi comprese le spese per l'istruttoria, la strutturazione e la gestione dell'indebitamento) e con garanzie bancarie e assicurative;
 - p) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;
 - q) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo;
 - r) il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla CONSOB per il Fondo.
- 2.** Il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese di cui al paragrafo che precede avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

16.2) Spese a carico dei singoli investitori

- 1.** Le spese e gli oneri a carico dei singoli investitori in relazione alla partecipazione al Fondo si sostanziano in:
- a) una commissione di sottoscrizione del 2% sul controvalore delle Quote sottoscritte;
 - b) imposte, oneri e tasse dovuti in relazione alla partecipazione al Fondo secondo le disposizioni normative *pro tempore* vigenti;
 - c) le imposte di bollo, quando dovute. Laddove sia possibile calcolare l'imposta di bollo a carico del singolo Partecipante anticipatamente e con certezza, la SGR potrà chiedere all'interessato di costituire la provvista finanziaria necessaria al pagamento dell'imposta dovuta; ove il Partecipante non provveda tempestivamente, la SGR tratterà l'importo dovuto, maggiorato degli interessi legali, dal primo pagamento effettuato a favore del Partecipante debitore a titolo di distribuzione di Proventi o rimborso, anche parziale, delle Quote;
 - d) le spese postali e gli altri oneri di spedizione, diversi da quelli posti espressamente a carico del Fondo, a fronte della corrispondenza e della documentazione inviata al Partecipante secondo le modalità previste dal Regolamento e/o dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti;
 - e) gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi.
- 2.** Gli importi dovuti ai sensi degli alinea b), c), d), ed e) del paragrafo che precede sono indicati di volta in volta al Partecipante, entro il limite degli oneri eventualmente sostenuti dalla Società di Gestione.
- 3.** Gli intermediari incaricati del collocamento delle Quote non possono porre a carico dei Partecipanti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.

16.3) Spese a carico della SGR

- 1.** Sono a carico della SGR tutte le spese che non siano specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli investitori.

Sezione III: Modalità di funzionamento

Articolo 17 – Compiti e responsabilità della Società di Gestione

1. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione (di seguito, il "**Consiglio di Amministrazione**") è l'organo responsabile della gestione del Fondo. Il Consiglio di Amministrazione, conformemente alle previsioni statutarie e nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, può conferire deleghe interne in ordine all'attuazione delle politiche di investimento del Fondo nonché deleghe e/o incarichi a soggetti esterni.
2. Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi o soggetti da questo incaricati esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente articolo.
3. La Società di Gestione può avvalersi del servizio di consulenza prestato da società operanti nel settore della consulenza immobiliare oltre che della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nonché di professionisti e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. La SGR può altresì conferire incarichi, a condizioni di mercato ed anche in esclusiva, per lo svolgimento di servizi tecnici (a titolo esemplificativo attività di *property e/o facility management*) o di consulenza a soggetti che cedano beni al Fondo e/o a soggetti a questi correlati.
4. È facoltà del Consiglio di Amministrazione avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono far parte anche soggetti esterni alla SGR. I pareri espressi dai comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione in ordine alle decisioni assunte nella gestione del Fondo.

Articolo 18 – Comitato Consultivo

1. La SGR si avvale della collaborazione di un comitato (il "**Comitato Consultivo**"), appositamente istituito in relazione al Fondo, che opera con funzioni consultive e di controllo nei termini previsti dal Regolamento.
2. Il Comitato Consultivo è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 18.3, in base ad una lista di almeno dieci candidati proposti dalla SGR, anche tenuto conto delle candidature eventualmente presentate da Partecipanti che, da soli o congiuntamente, rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione. I candidati devono avere comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa con l'attività del Fondo.
3. I membri del Comitato Consultivo sono designati dall'Assemblea dei Partecipanti sulla base delle preferenze espresse dai Partecipanti intervenuti che, a tal fine, hanno diritto di esprimere fino ad un massimo di cinque preferenze. Sono nominati membri del Comitato Consultivo i candidati che abbiano ottenuto il maggior numero di preferenze; in caso di parità di preferenze sono nominati membri del Comitato Consultivo i candidati più anziani di età. Il compenso spettante ai membri del Comitato Consultivo viene deliberato dall'Assemblea dei Partecipanti.
4. Salvo dimissioni, decadenza o revoca, tutti i membri del Comitato Consultivo restano in carica per tre anni e scadono alla data di approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato Consultivo possono essere rieletti.
5. Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca ovvero non deliberi in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo e al loro compenso, sono nominati i primi cinque candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione e ai medesimi è riconosciuto il compenso determinato dal Consiglio stesso entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i). I candidati inseriti nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione devono possedere, oltre ai requisiti indicati al

paragrafo 18.2, i requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse adottato da Assogestioni. Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo, la SGR provvede alla sostituzione, nominando il primo dei candidati non eletti ovvero, a seconda dei casi, i successivi candidati indicati in ordine progressivo nella lista indicata dal Consiglio di Amministrazione. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

6. Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e il Consiglio di Amministrazione provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina del nuovo Comitato Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea dei Partecipanti convocata per la nomina del nuovo Comitato Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla SGR ai sensi del paragrafo 18.5, i quali decadono alla data della nomina dei nuovi membri del Comitato Consultivo.
7. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può procedere alla revoca dei membri del Comitato Consultivo solo per giusta causa.
8. Il Comitato Consultivo si riunisce tutte le volte in cui ciò sia richiesto dal presidente del Comitato Consultivo, dal Regolamento, dal Consiglio di Amministrazione ovvero da almeno due membri del Comitato Consultivo. Le riunioni del Comitato Consultivo sono validamente costituite con la presenza di almeno tre membri e adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. La SGR ha diritto di presenziare alle riunioni del Comitato Consultivo senza diritto di voto e a spese della SGR stessa.
9. Le riunioni del Comitato Consultivo possono essere tenute anche per videoconferenza o teleconferenza, purché sia garantita la partecipazione al dibattito con parità informativa di tutti i partecipanti.
10. I membri del Comitato Consultivo nel corso della prima riunione nominano un presidente, scelto tra di loro, e qualora tale presidente venga meno dalla propria carica per qualsiasi motivo, i membri in carica del Comitato Consultivo procedono senza indugio a nominare un nuovo presidente.
11. Le deliberazioni del Comitato Consultivo sono assunte nel corso della riunione che deve tenersi entro e non oltre i cinque giorni lavorativi successivi alla data di convocazione del Comitato Consultivo. Qualora tale termine decorra per qualsiasi motivo senza che il Comitato abbia adottato alcuna delibera, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Consultiva si intende approvata dal Comitato medesimo e la SGR può dar corso all'operazione nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti e del Regolamento.
12. La SGR deve chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:
 - (a) qualunque operazione in conflitto di interessi ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti;
 - (b) *business plan* a vita intera del Fondo predisposto dalla SGR e sue successive modifiche sostanziali;
 - (c) proposte di modifica del Regolamento ai sensi del paragrafo 29.2;
 - (d) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2 o delibera del Periodo di Grazia ai sensi del paragrafo 2.3.
13. In aggiunta alle competenze specifiche elencate nel paragrafo 18.12, il Consiglio di Amministrazione può chiedere il parere del Comitato Consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente alla gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il Comitato Consultivo può chiedere informazioni alla SGR in relazione alle stesse materie.
14. Il Consiglio di Amministrazione può discostarsi dal parere espresso dal Comitato Consultivo, comunicando in tal caso le proprie ragioni al Comitato stesso e dandone conto in maniera circostanziata in un'apposita sezione della Relazione annuale di Gestione ovvero della relazione semestrale del Fondo.

Articolo 19 – Assemblea dei Partecipanti

1. I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l' "**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie indicate nel paragrafo 19.8, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al Regolamento e delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata in Italia, anche al di fuori della sede legale della SGR, dal Consiglio di Amministrazione o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea o, in sua assenza, dal presidente del Comitato Consultivo.
2. L'Assemblea dei Partecipanti deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione la prima volta, entro tre mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Consultivo, nonché successivamente senza indugio quando debba deliberare sulle materie di propria competenza ai sensi del Regolamento. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di almeno il 5% (cinque per cento) delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.
3. La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 almeno trenta giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del diritto di voto. Entro il medesimo termine, vengono poste a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e, una volta ottenuta l'ammissione delle Quote alla negoziazione, presso la sede della Borsa Italiana, nonché pubblicate sul sito internet della SGR, relazioni illustrative sulle proposte concernenti le materie poste all'ordine del giorno.
4. Hanno diritto a partecipare alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno due giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti, giusta delega, anche da terzi. La delega può essere conferita solo per la singola adunanza dell'Assemblea dei Partecipanti, non può essere rilasciata in bianco ed è sempre revocabile con atto da comunicare al rappresentante almeno il giorno antecedente a quello previsto per l'adunanza. I Partecipanti non possono delegare la SGR, i suoi soci, i suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, nonché le società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.
5. L'Assemblea dei Partecipanti nomina un Presidente che rimane in carica per tre anni, fino all'approvazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica, e ne determina il compenso. Il Presidente è rieleggibile e, qualora nel corso della propria carica venga a mancare per una qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione deve convocare senza indugio l'Assemblea dei Partecipanti affinché provveda alla sua sostituzione. Laddove non si raggiunga il *quorum* indicato al successivo paragrafo 19.7 per l'elezione del Presidente, la presidenza dell'Assemblea dei Partecipanti è assunta dal Presidente del Comitato Consultivo per la durata di cui al presente paragrafo.
6. Il Presidente constata il diritto di intervento, la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori e la discussione, regolando gli interventi, e le votazioni e proclama l'esito delle stesse. Il Presidente verifica altresì l'esercizio del diritto di voto, accertando l'eventuale presenza di cause sospensive dello stesso. Nell'esercizio delle proprie funzioni, il Presidente può farsi assistere da un segretario ai fini della verbalizzazione delle riunioni.
7. L'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione, salvo il caso previsto al paragrafo 18.3.
8. L'Assemblea dei Partecipanti:
 - a) nomina, determina il compenso entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i) e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
 - b) nomina e determina il compenso dei membri del Comitato Consultivo entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i);
 - c) delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.

9. Copia di tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Consultivo ed è depositata a disposizione del pubblico presso la sede sociale della SGR con contestuale comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR. Ove necessario ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, la SGR provvede all'invio delle deliberazioni dell'Assemblea alla Banca d'Italia.

Articolo 20 – Sostituzione della Società di Gestione

1. Nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire al verificarsi delle seguenti circostanze:
 - a) in qualsiasi momento, con delibera dell'Assemblea per dolo o colpa grave della SGR nella gestione del Fondo;
 - b) in qualsiasi momento, in caso di perdita dell'autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria o liquidazione della SGR;
 - c) decorsi almeno 3 anni dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (il "**Termine Minimo**"), con delibera dell'Assemblea, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno sei mesi (o il più breve termine concesso dalla Società di Gestione), l'intenzione di proporre la delibera di sostituzione;
 - d) rinuncia all'incarico da parte della SGR.
2. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non abbia individuato la nuova società di gestione del Fondo contestualmente alla delibera sulla sostituzione della SGR, la SGR provvede entro 30 giorni alla convocazione di una nuova adunanza affinché l'Assemblea provveda a designare la società di gestione del risparmio (di seguito, la "**Nuova Società di Gestione**") che deve sostituire la Società di Gestione nella gestione del Fondo e a deliberare le altre modifiche al Regolamento conseguenti alla sostituzione della Società di Gestione. La Nuova Società di Gestione deve acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui al successivo paragrafo 20.5, le Quote possedute dalla Società di Gestione. La Nuova Società di Gestione deve inoltre deliberare il nuovo testo del Regolamento e compiere ogni altro atto necessario ai fini della sostituzione della Società di Gestione nel più breve termine possibile.
3. L'Assemblea comunica alla Società di Gestione, entro cinque giorni dalla data della relativa deliberazione, il nominativo della Nuova Società di Gestione. La Società di Gestione, entro trenta giorni dalla data di ricezione della suddetta comunicazione, si impegna ad approvare le modifiche regolamentari conseguenti alla sostituzione della Società di Gestione con la Nuova Società di Gestione deliberate dall'Assemblea ai sensi del paragrafo 20.2.
4. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti non individui la Nuova Società di Gestione entro 90 giorni dal verificarsi di uno degli eventi di cui al paragrafo 20.1, la SGR può procedere alla liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2. Analogamente la SGR procede ove la Banca d'Italia non approvi ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti il subentro della Nuova Società di Gestione nella gestione del Fondo ovvero qualora quest'ultima non acquisti le Quote detenute dalla SGR ai sensi del paragrafo 20.5.
5. Entro dieci giorni dalla data di approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al Regolamento con la sostituzione della SGR, la SGR ha l'obbligo di vendere alla Nuova Società di Gestione, che ha l'obbligo di acquistare, le Quote del Fondo detenute in adempimento di obblighi derivanti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti al prezzo più alto tra quello risultante dall'ultimo Valore Unitario delle Quote indicato nella relazione semestrale o nella Relazione annuale di Gestione e quello corrispondente alla media aritmetica del prezzo di chiusura delle Quote sul mercato di negoziazione nei tre mesi antecedenti all'approvazione da parte della Banca d'Italia delle modifiche al Regolamento connesse con la sostituzione della SGR.

6. Alla data di ricezione del provvedimento della Banca d'Italia di approvazione delle modifiche al Regolamento connesse con la sostituzione della SGR, la SGR:
 - (i) qualora la sostituzione sia stata deliberata dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (a) o (b), ha diritto di ricevere esclusivamente la Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione;
 - (ii) qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (c) o (d), ha diritto di ricevere, oltre alla Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione, la Commissione Variabile Finale dovuta ai sensi del paragrafo 16.1. alinea (b), assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione e ai valori risultanti dall'ultima Relazione annuale di Gestione o Relazione Semestrale del Fondo approvato disponibile a tale data; qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1 alinea (c) la SGR ha inoltre diritto a un'indennità pari a diciotto mensilità della Commissione di Gestione, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente alla data di efficacia della sostituzione.
7. A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di cui al paragrafo 20.1, la SGR non può deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento dei beni del Fondo, salvo che in esecuzione di impegni assunti antecedentemente.
8. L'efficacia della sostituzione è sospesa sino a che la Nuova Società di Gestione sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla Società di Gestione.

Articolo 21 – Compiti e responsabilità della Banca Depositaria

1. I rapporti fra la Società di Gestione e la Banca Depositaria sono regolati da apposita convenzione, che disciplina tra l'altro:
 - a) le funzioni svolte dalla Banca Depositaria, con particolare riferimento a modalità e responsabilità di custodia delle disponibilità liquide e degli strumenti finanziari di pertinenza del patrimonio del Fondo nonché al controllo del calcolo del Valore Unitario delle Quote del Fondo;
 - b) i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili; le modalità con le quali la Banca Depositaria è interessata in occasione delle transazioni aventi ad oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari;
 - c) le modalità di regolamento delle operazioni relative alla gestione della componente mobiliare del patrimonio del Fondo;
 - d) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell'incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d'Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell'operato della SGR alla legge, al Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza.
2. Tra la Banca Depositaria e la Società di Gestione sono definite apposite procedure, sviluppate anche con l'ausilio di supporti telematici, volte a:
 - acquisire e riscontrare i dati relativi alle operazioni di sottoscrizione e di richiamo degli impegni assunti al momento della sottoscrizione delle Quote;
 - consentire alla Banca Depositaria il corretto e tempestivo svolgimento delle proprie funzioni, anche in occasione di ogni operazione di investimento/disinvestimento;
 - consentire alla Banca Depositaria di verificare la corretta esecuzione delle funzioni di gestione amministrativa del patrimonio immobiliare da parte della SGR.
3. La Banca Depositaria, sotto la propria responsabilità e previo consenso della Società di Gestione, può subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari e/o delle disponibilità liquide di pertinenza del Fondo presso soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti. Nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti possono altresì essere adottati schemi alternativi al subdeposito che non pregiudichino il corretto espletamento dei compiti della Banca Depositaria.

4. L'incarico della Banca Depositaria, conferito a tempo indeterminato, può essere revocato in qualsiasi momento da parte della Società di Gestione. La Banca Depositaria può a sua volta rinunciare all'incarico con preavviso non inferiore a sei mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia è in ogni caso sospesa fino a quando:
- un'altra banca, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico di Banca Depositaria del Fondo (di seguito, la "**Nuova Banca Depositaria**"), in sostituzione alla precedente;
 - sia stata approvata la modifica del Regolamento conseguente alla sostituzione della Banca Depositaria;
 - gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide di pertinenza del Fondo siano trasferiti ed accreditati presso la Nuova Banca Depositaria.

Articolo 22 – Esperto Indipendente

1. Le attività elencate nel paragrafo 22.2 sono demandate ad un esperto indipendente (di seguito, l'**"Esperto Indipendente"**) nominato dal Consiglio di Amministrazione e individuato tra i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.
2. Le attività demandate all'Esperto Indipendente sono:
 - a) la predisposizione di una relazione di stima (di seguito, la "**Relazione di Stima**") del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, utilizzata a supporto della determinazione del Valore Unitario delle Quote;
 - b) la formulazione di un giudizio di congruità sul prezzo dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate che la Società di Gestione intenda vendere nella gestione del Fondo (di seguito, il "**Giudizio di Congruità**"); la Società di Gestione può decidere di acquisire un Giudizio di Congruità anche relativamente a beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate che intende acquisire per conto del Fondo;
 - c) la predisposizione di una Relazione di Stima sul valore dei beni, ove richiesto dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti con riferimento a operazioni in conflitto di interesse.
3. Nello svolgimento delle attività di cui al paragrafo 22.2 l'Esperto Indipendente deve attenersi ai criteri di valutazione previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti e dalla Banca d'Italia.
4. La Società di Gestione può conferire incarichi a soggetti diversi dall'Esperto Indipendente che supportino l'operato dello stesso in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al paragrafo 22.2.
5. Qualora la Società di Gestione si discosti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente di cui al punto (b) del paragrafo 22.2, deve comunicarne le ragioni al medesimo e al Comitato Consultivo, dandone conto nella relazione semestrale o nella Relazione annuale di Gestione del Fondo.

Articolo 23 – Revisione legale

La contabilità della SGR e del Fondo è soggetta a revisione secondo le disposizioni normative *pro tempore* vigenti. L'incarico è affidato a una società di revisione iscritta al relativo albo ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

Articolo 24 – Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo si realizza attraverso la sottoscrizione delle Quote ovvero tramite successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse.
2. Il valore nominale delle Quote è pari ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).
3. La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale è consegnata ai Partecipanti, anche attraverso tecniche di comunicazione a distanza, nell'ambito delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque risulti essere legittimamente interessato può inoltre ottenere a sue spese una

copia del Regolamento che viene pubblicato anche sul sito internet della SGR. La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel Regolamento.

4. La Società di Gestione partecipa al Fondo con il proprio patrimonio, impegnandosi a sottoscrivere Quote per un importo pari a quello previsto dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.

Articolo 25 – Sottoscrizione di Quote del Fondo

1. Il patrimonio iniziale del Fondo è raccolto con un'emissione di Quote di eguale valore nominale.
2. La sottoscrizione delle Quote deve avvenire mediante versamento in denaro.
3. Il termine di sottoscrizione delle Quote del Fondo è di quattro mesi, con decorrenza dalla data di avvio del periodo di sottoscrizione a seguito della pubblicazione del prospetto informativo ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare, il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.
4. La SGR rende nota l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.
5. L'ammontare di ogni sottoscrizione deve essere pari ad Euro 2.500 o multipli di Euro 2.500, al netto degli oneri e spese di sottoscrizione.
6. Le Quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligo del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle Quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare la data di sottoscrizione. Il modulo di sottoscrizione deve essere accompagnato dalla copia dell'ordine irrevocabile impartito ad una banca di vincolare l'importo della sottoscrizione affinché la banca possa provvedere a effettuare il versamento in esecuzione del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27 senza ulteriori disposizioni da parte del sottoscrittore.
7. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso gli intermediari da essa incaricati del collocamento delle Quote. Nel caso di sottoscrizione attraverso gli intermediari incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione delle stesse. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, gli intermediari incaricati del collocamento ad inoltrarle tempestivamente le domande di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento.
8. Ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti, l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede è sospesa per i 7 (sette) giorni successivi alla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante l'intermediario incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.
9. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del Regolamento.

Articolo 26 – Aumento del patrimonio del Fondo e riparto delle Quote. Ridimensionamento del patrimonio del Fondo

1. Qualora la SGR abbia ricevuto alla scadenza del termine per le sottoscrizioni delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare superiore all'Importo Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione può aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori ai sensi del paragrafo 5.3.

2. Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore all'Importo Massimo del Fondo ed il Consiglio di Amministrazione non deliberi di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procede al riparto delle Quote, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, con le modalità di seguito descritte:
 - a) assegnazione di una Quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione ricevuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande;
 - b) per il residuo valore dell'offerta, assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di Quote in proporzione alle Quote sottoscritte. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di Quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
 - c) assegnazione delle eventuali Quote residue secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande.
3. La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro dieci giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.
4. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'Importo Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione può ridimensionare il patrimonio iniziale del Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e agli investitori ai sensi del paragrafo 5.3.
5. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle Quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'Importo Minimo del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni e libera i sottoscrittori dagli impegni assunti, dandone avviso nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni; le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti decadono automaticamente. Entro lo stesso termine la SGR comunica alla Banca d'Italia la decisione di non avviare l'operatività del Fondo.

Articolo 27 – Richiamo degli impegni

1. La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione delle Quote del Fondo.
2. Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure dalla data di conclusione della procedura di riparto prevista al paragrafo 26.2. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni è di dieci giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle Quote assegnate.
3. Il versamento del controvalore in Euro delle Quote sottoscritte deve essere effettuato - a cura della banca che ha ricevuto l'ordine irrevocabile del sottoscrittore di cui al paragrafo 25.6, anch'essa destinataria della richiesta di cui al paragrafo 27.1 - mediante bonifico bancario a favore di "Torre SGR S.p.A. – Rubrica "Fondo Opportunità Italia - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" sul conto corrente bancario del Fondo aperto presso la Banca Depositaria. I giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.
4. La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di quindici giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della domanda di sottoscrizione, che contiene anche:
 - la data di ricezione della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
 - la data di ricezione da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
 - l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione;
 - l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;
 - il numero delle Quote attribuite.

Articolo 28 – Rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti

1. La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. In tal caso la Società di Gestione deve informare il mercato e i Partecipanti, mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3, in merito ai disinvestimenti effettuati. L'avviso deve precisare: attività oggetto del disinvestimento; l'importo che si intende rimborsare (indicando la percentuale rimborsata rispetto al ricavato della vendita); l'importo rimborsato per ogni Quota e le procedure previste per ottenere il pagamento che è effettuato entro 15 giorni dalla data di ricezione delle istruzioni da parte della Società di Gestione, con le modalità indicate dai Partecipanti in occasione della sottoscrizione delle Quote ovvero successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.
2. Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso di Quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle Quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento. Tali somme non sono produttive di interessi. Il diritto alla percezione delle somme non riscosse si prescrive nei termini di legge, in favore:
 - del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo;
 - della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo.

Articolo 29 – Modifiche del Regolamento

1. Le modifiche al Regolamento sono di norma deliberate dalla Società di Gestione nell'interesse dei Partecipanti.
2. Le modifiche al Regolamento relative a materie nelle quali è chiamata a deliberare l'Assemblea dei Partecipanti ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti sono deliberate dalla Società di Gestione e successivamente sottoposte all'accettazione dell'Assemblea ovvero deliberate dall'Assemblea e successivamente dalla Società di Gestione. Nel caso in cui l'Assemblea non si costituisca validamente, la modifica al Regolamento può comunque essere deliberata dalla Società di Gestione, previo parere del Comitato Consultivo, e nel rispetto delle disposizioni *pro tempore* vigenti sottoposta all'approvazione della Banca d'Italia.
3. Per l'attuazione delle modifiche del Regolamento rese necessarie da variazioni nelle disposizioni normative o da disposizioni delle Autorità di Vigilanza può essere attribuita una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e/o a un Consigliere, il quale porta a conoscenza del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei Partecipanti il testo modificato nella riunione immediatamente successiva alla modifica. In tal caso le modifiche non sono sottoposte all'accettazione dell'Assemblea.
4. Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3.
5. La Società di Gestione fornisce gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

Articolo 30 – Scritture contabili

1. La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società di Gestione nel rispetto delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.
2. La Società di Gestione in aggiunta alle scritture prescritte dal Codice Civile per le imprese e secondo le medesime modalità, redige:
 - a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni relative alla gestione del Fondo e le operazioni di emissione e rimborso delle Quote;

- b) entro trenta giorni dalla fine del primo semestre di ciascun esercizio, la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo (di seguito, la "**Relazione Semestrale**").
- c) entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio o del minor periodo in relazione al quale si decide di procedere alla distribuzione dei Proventi, la Relazione annuale di gestione del Fondo ;

- 3. La Relazione Semestrale e la Relazione annuale di gestione sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione e presso la sede della Banca Depositaria per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere dal giorno successivo alla data della loro redazione. La Società di Gestione, quando lo richiedono particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto del Fondo, può prorogare di 30 (trenta) giorni il termine per la redazione della Relazione annuale di Gestione del Fondo e della Relazione Semestrale, esponendo le motivazioni di tale proroga in un'apposita relazione allegata agli stessi.
- 4. I Partecipanti hanno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione, anche a domicilio, copia del Rendiconto e della Relazione Semestrale. A tal fine i Partecipanti possono inviare apposita richiesta presso la sede della Società di Gestione. Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.

Articolo 31 – Informativa al pubblico

- 1. In conformità alle disposizioni normative *pro tempore* vigenti ed entro 30 (trenta) giorni dalla redazione ovvero dalla disponibilità per la Società di Gestione, quest'ultima mette a disposizione dei Partecipanti, presso la propria sede legale e presso la sede della Banca Depositaria nonché sul sito internet della SGR, copia:
 - a) delle Relazioni di Stima;
 - b) degli atti di acquisto ovvero cessione di beni, con indicazione dei soggetti acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza anche per estratto.
- 2. Nella nota integrativa della Relazione annuale di Gestione e nella nota illustrativa della Relazione Semestrale del Fondo, la Società di Gestione fornisce ai Partecipanti informazioni dettagliate relative agli atti di cui al paragrafo 31.1 alinea (b).
- 3. Inoltre, a seguito dell'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato la SGR trasmette alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d'Italia e alla Consob.

Articolo 32 – Liquidazione del Fondo

- 1. La liquidazione del Fondo, può aver luogo, fatti salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle disposizioni normative *pro tempore* vigenti:
 - a) su iniziativa della Società di Gestione, nei casi previsti al paragrafo 32.2;
 - b) alla scadenza del termine di durata del Fondo ovvero alla scadenza del Periodo di Grazia di cui al paragrafo 2.3.
- 2. La Società di Gestione può decidere la liquidazione anticipata del Fondo (di seguito, la "**Liquidazione Anticipata del Fondo**") nei casi previsti al paragrafo 20.4, nel caso di riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto dell'importo di € 20.000.000,00 (Euro ventimilioni/00) o qualora la SGR ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei Partecipanti in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del Patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti.
- 3. La procedura di liquidazione del Fondo si compie secondo le seguenti modalità:
 - i) la Società di Gestione informa la Banca d'Italia almeno cinque giorni prima della data in cui è stata convocata la riunione del Consiglio di Amministrazione che deve decidere in merito alla liquidazione

- del Fondo, dando successiva comunicazione in merito all'avvenuta delibera ai Partecipanti mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 e alla Banca d'Italia;
- ii) a decorrere dalla data di delibera di liquidazione del Fondo, la Società di Gestione cessa ogni ulteriore attività di investimento, ferma restando la possibilità di compiere le attività necessarie alla salvaguardia e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo esistente a tale data (ivi comprese le attività finalizzate alla conclusione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione o ristrutturazione in corso);
 - iii) a partire dal giorno successivo alla comunicazione resa alla Banca d'Italia e all'avviso reso ai Partecipanti in merito all'avvenuta delibera di liquidazione, la Società di Gestione provvede a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, sotto il controllo del collegio sindacale, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia (alla quale sono comunicate anche le eventuali modifiche successive), realizzando alle migliori condizioni possibili le attività del Fondo. La Società di Gestione ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti anche nel corso della procedura di liquidazione;
 - iv) terminate le operazioni di realizzo, la Società di Gestione redige il rendiconto finale di liquidazione (di seguito, il "**Rendiconto Finale di Liquidazione**"), attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il Rendiconto della Gestione del Fondo di cui all'articolo 30 e indicando il riparto in denaro spettante per ogni Quota al netto della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione ai sensi del paragrafo 16.1 alinea (b) (di seguito, la "**Quota Spettante**"), fermo restando che dalla stessa va dedotta l'eventuale Commissione Variabile Finale già addebitata al Fondo ai sensi del paragrafo 20.6 alinea ii);
 - v) i Partecipanti che, al momento della conclusione delle operazioni di realizzo, siano in possesso di Quote (di seguito, gli "**Aventi Diritto alla Liquidazione**") hanno diritto a percepire la Quota Spettante;
 - vi) la società di revisione di cui all'articolo 23 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché alla certificazione del Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito, la "**Relazione di Certificazione**");
 - vii) il Rendiconto Finale di Liquidazione e la Relazione di Certificazione sono messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della Società di Gestione nonché presso la sede della Banca Depositaria, con indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;
 - viii) gli Aventi Diritto alla Liquidazione ottengono il rimborso delle Quote mediante la ricezione della Quota Spettante nella misura prevista dal Rendiconto Finale di Liquidazione entro 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo;
 - ix) le somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto derivante dalla liquidazione del Fondo e, ove possibile, con sottorubriche nominative degli Aventi Diritto alla Liquidazione;
 - x) la Società di Gestione avvisa i Partecipanti con le modalità di cui al paragrafo 6.3 in merito: (a) alla delibera di liquidazione del Fondo; (b) all'avvenuta redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione; (c) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione; (d) ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso finale delle Quote; (e) all'eventuale Periodo di Grazia di cui al paragrafo 2.3;
 - xi) la procedura di liquidazione si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto, nonché dell'ammontare delle eventuali somme non riscosse dagli Aventi Diritto alla Liquidazione.

4. Il diritto alla riscossione delle somme derivanti dalla liquidazione finale del Fondo si prescrive a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo di cui al paragrafo 32.3 alinea (viii).

Articolo 33 – Foro Competente

- 1.** Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Roma, salvo il caso in cui il Partecipante sia un consumatore ai sensi delle disposizioni normative *pro tempore* vigenti.
- 2.** Restano ferme le disposizioni normative *pro tempore* vigenti in materia di composizione stragiudiziale delle controversie, obbligatoria o facoltativa.