

PRELIOS

SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.

**“TECLA – FONDO UFFICI –
FIA ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

REGOLAMENTO

Approvato dalla Banca d'Italia, con nota n. 202712 del 25 febbraio 2009. Ulteriori modifiche approvate in via generale con effetto dall'11 marzo 2011 ai sensi del D.M. 197/2010 e con effetto dal 12 dicembre 2014 ai sensi dell'articolo 22, comma 5 – octies del Decreto-Legge 24 giugno 2014, n.91, convertito con modificazioni dalla l. 11 agosto 2014, n. 116. Regolamento da ultimo modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 febbraio 2016.

Si da atto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2.2 bis del regolamento di gestione, come modificato ai sensi dell'articolo 22, commi da 5 bis a novies del decreto-legge 24 giugno 2014, n.91, convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116, il Consiglio di Amministrazione della società di gestione ha deliberato, in data 18 dicembre 2014, la proroga straordinaria della durata del fondo, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti, sino al 31 dicembre 2017 (incluso). Il Regolamento è stato modificato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2015, dal Consiglio di Amministrazione in data 28 aprile 2016 e dal Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2017.

**REGOLAMENTO DEL FIA ITALIANO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO DENOMINATO**

**“TECLA - FONDO UFFICI -
FIA ITALIANO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”**

**Articolo 1
ISTITUZIONE DEL FONDO**

1.1 Istituzione e Denominazione del Fondo

La società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito, la “**Società di Gestione**”), autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 45 dell’Albo ex art. 35, primo comma, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 – sezione gestori di FIA (di seguito, il “**TUF**”), gestisce il FIA italiano immobiliare di tipo chiuso (FIA Italiano) denominato “Tecla - Fondo Uffici – FIA Italiano Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”), con delibera del consiglio di amministrazione del 31 luglio 2003 che ha contestualmente approvato il presente regolamento (di seguito, il “**Regolamento**”). La gestione del Fondo compete alla Società di Gestione che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni delle Autorità di vigilanza e del presente Regolamento.

1.2 Patrimonio del Fondo e Sottoscrizione delle Quote da parte dell’Ente Apportante

Il patrimonio del Fondo viene raccolto con un’unica emissione di quote (di seguito, le “**Quote**”), di eguale valore unitario, sottoscritte da parte dell’ente apportante (di seguito, l’“**Ente Apportante**”) mediante un conferimento costituito prevalentemente da beni immobili la cui destinazione – in termini di valore – è principalmente ad uso terziario/ufficio, ovvero da immobili riconvertibili a tale uso, trasferiti al Fondo unitamente all’indebitamento finanziario agli stessi relativo (di seguito, l’“**Apporto**”).

Le Quote sono sottoscritte dall’Ente Apportante, in un’unica soluzione, all’atto della stipulazione dell’atto di conferimento dei beni oggetto dell’Apporto (di seguito, l’“**Atto di Conferimento**”).

All’Ente Apportante viene attribuito un numero di quote pari al Valore del Fondo, quale risulta dal valore dell’Apporto, diviso per il valore nominale di una quota come definito al successivo paragrafo 7.1.

La Società di Gestione richiede agli Esperti Indipendenti di cui al successivo Articolo 5 la redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell’Apporto. Tale relazione è redatta e depositata in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula dell’Atto di Conferimento e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Non sono previste emissioni di quote successive alla prima.

Ai termini indicati nell’Atto di Conferimento, l’efficacia dello stesso è sospensivamente condizionata al successivo collocamento sul mercato di un ammontare pari al 90% delle Quote (di seguito, il “**Collocamento**”). Tale condizione è posta nell’interesse dell’Ente Apportante e potrà quindi essere dal medesimo rinunciata in tutto o in parte.

L’Ente Apportante si impegna a detenere per un periodo non inferiore a 2 anni un ammontare pari al 10% delle Quote del Fondo. A tale fine, il 10% delle Quote sarà immesso in un deposito

titoli presso la Banca Depositaria con indicazione del predetto vincolo temporale di indisponibilità.

Nel periodo che intercorre sino alla verifica dell'avveramento di detta condizione, le Quote sono registrate, ai sensi dell'articolo 85 del TUF e delle disposizioni secondarie in materia di gestione accentrata, in un deposito gratuito amministrato vincolato intestato all'Ente Apportante presso la Banca Depositaria.

1.3 Collocamento delle Quote

Le Quote sottoscritte dall'Ente Apportante saranno offerte nell'ambito dell'operazione di Collocamento, finalizzata alla contestuale quotazione delle medesime su un mercato regolamentato italiano.

Il Collocamento dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data del provvedimento con cui Banca d'Italia ha approvato il presente Regolamento.

1.4 Efficacia dell'Apporto

Entro 5 giorni dalla chiusura del Collocamento, la Società di Gestione, verificato l'intervenuto avveramento della condizione posta nell'Atto di Conferimento ovvero la sua totale o parziale rinuncia da parte dell'Ente Apportante, con apposita comunicazione - pubblicata sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1 ed inviata per gli adempimenti di competenza della Banca Depositaria - darà atto dell'intervenuta efficacia dell'Apporto, della valida costituzione del Fondo, nonché della liberazione delle Quote sottoscritte dall'Ente Apportante.

Analoga comunicazione verrà resa dalla Società di Gestione in caso di mancato avveramento della predetta condizione.

Copia di tale comunicazione verrà inoltrata alla Banca d'Italia.

Articolo 2 CARATTERISTICHE DEL FONDO

2.1 Valore del Fondo

Il valore del Fondo sarà compreso tra un minimo di Euro 250.000.000,00 (duecentocinquanta milioni) ed un massimo di Euro 350.000.000,00 (trecentocinquanta milioni), sulla base del valore dell'Apporto. In particolare, tale valore sarà determinato tenendo conto: (i) della valutazione complessiva degli immobili conferiti (di seguito, gli "**Immobili Conferiti**") effettuata dagli Esperti Indipendenti ai sensi del precedente paragrafo 1.2 e del valore loro attribuito in sede di Apporto e (ii) dell'indebitamento finanziario relativo agli Immobili Conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto. Non appena determinato, il valore del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia, nonché reso pubblico mediante un supplemento che costituirà parte integrante del presente Regolamento.

2.2 Durata

- a) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, in sette anni a decorrere dalla data di efficacia dell'Apporto, con scadenza il 31 dicembre successivo al settimo anno.
- b) La Società di Gestione con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una

proroga non superiore a tre anni del termine di durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Dalla delibera deve risultare che:

- l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *assets* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio (di seguito, il “**Periodo di Grazia**”);

2.2 bis Proroga Straordinaria della durata del Fondo ai sensi dell'articolo 22, commi da 5-bis a 5-novies del decreto-legge 24 giugno 2014, n.91, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 116

- a) Con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e parere conforme dell'organo di controllo, la Società di Gestione, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti e prima della scadenza del termine di durata del Fondo (termine di scadenza già fissato al 31 dicembre 2014 per effetto dell'esercizio della facoltà di avvalersi del Periodo di Grazia di cui al precedente articolo 2.2. lett. b esercitata dalla Società di Gestione con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 luglio 2010) può, ai sensi dell'articolo 22, commi da 5-bis a 5-novies del decreto-legge 24 giugno 2014, n.91, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 116, prorogare il termine di durata del Fondo sino a tutto il **31 dicembre 2017** per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Il periodo ricompreso tra il 1 gennaio 2015 ed il termine di scadenza del Fondo come prorogato dalla Società di Gestione in caso di esercizio della facoltà sopra prevista viene di seguito definito come la “**Proroga Straordinaria**”. Resta salva la facoltà della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti, di procedere alla liquidazione, anche in via anticipata, rispetto al termine finale della Proroga Straordinaria in funzione del completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti in portafoglio.
- b) Durante la Proroga Straordinaria, in deroga ad ogni diversa disposizione prevista dal presente Regolamento, troveranno applicazione le seguenti disposizioni:
 - (i) l'attività di gestione, sarà finalizzata esclusivamente al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti e conseguente liquidazione del Fondo. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari a incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale della Proroga Straordinaria;
 - (ii) la Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1. di competenza della Società di Gestione si intenderà ridotta di 2/3 (due/terzi) e sarà pertanto pari allo 0,15% su base semestrale (0,30% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo, di cui un importo massimo pari allo 0,025% (zerovirgolazeroventicinque per cento) annuo del valore complessivo netto del Fondo, con un minimo annuo garantito di Euro 25.000 (venticinquemila/00), riconducibile al costo

sostenuto dalla Società di Gestione per il calcolo del valore della quota.

- (iii) la Società di Gestione non avrà il diritto di prelevare, anche ove ne maturino le relative condizioni, la Commissione Variabile di cui al successivo articolo 9.1.1.2 né alcuna altra forma di provvigioni di incentivo;
 - (iv) la Società di Gestione avrà l'obbligo, in modifica ed integrazione di quanto previsto dal successivo paragrafo 3.2 (a) e (b)., di distribuire ai Partecipanti, con periodicità semestrale, la totalità dei proventi distribuibili, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo. Resta ferma la facoltà di procedere a distribuzioni con cadenza infra – semestrale ai sensi di quanto previsto dal successivo paragrafo 3.2 (c).
- c) Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria della durata del Fondo sono comunicate dalla Società di Gestione, tempestivamente, alla Banca d'Italia e alla Consob, nonché ai partecipanti al Fondo con le modalità previste per la pubblicazione del valore della quota, mediante pubblicazione sul sito Internet della SGR e del Fondo e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale. Le determinazioni sono trasmesse, senza indugio, alla società di gestione del mercato e ad almeno due agenzie di stampa.

2.3 Esercizio

- (a) L'esercizio del Fondo si chiude il 31 dicembre di ogni anno.
- (b) Il primo esercizio ha inizio alla data di efficacia dell'Apporto e si chiude il 31 dicembre immediatamente successivo.

2.4 Scopo e Oggetto dell'Attività del Fondo

- (a) Scopo del Fondo è la gestione del patrimonio del Fondo (di seguito, il “**Patrimonio del Fondo**”), inizialmente costituito, mediante l'Apporto, in prevalenza da beni immobili la cui destinazione – in termini di valore – è principalmente ad uso terziario/ufficio ovvero da beni immobili riconvertibili a tali usi e/o da diritti reali immobiliari aventi tali caratteristiche. La gestione del Fondo sarà finalizzata alla valorizzazione del Patrimonio del Fondo ed alla ripartizione tra i Partecipanti del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti, di volta in volta, effettuati dal Fondo.
- (b) La valorizzazione del Patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla Società di Gestione attraverso l'investimento delle risorse del Fondo in:
 - (i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari;
 - (ii) partecipazioni in società immobiliari;
 - (iii) strumenti finanziari, di cui ai successivi paragrafi 2.7 e 2.8.
- (c) Il Patrimonio del Fondo è investito in misura non inferiore al 75% del totale delle attività del Fondo in beni immobili e/o diritti reali immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.5 e/o in partecipazioni di maggioranza in società immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.6.

2.5 Caratteristiche degli Investimenti Immobiliari

- (a) Il Patrimonio del Fondo sarà investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili a prevalente o esclusiva destinazione ad uso terziario/ufficio ovvero in beni immobili riconvertibili a tali usi e/o in diritti reali immobiliari su beni immobili aventi tali caratteristiche.
- (b) Qualora gli immobili di cui al precedente punto (a) siano costituiti da edifici che necessitino di interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro, prima di effettuare gli interventi previsti:
 - (i) dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
 - (ii) dovrà essere sottoscritto un contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni avente ad oggetto il risanamento, la ristrutturazione, la riconversione o il restauro dell'edificio, e l'impresa appaltatrice dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative a copertura delle spese che l'impresa stessa dovrà sostenere in esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge.
- (c) Gli investimenti di cui al precedente punto (a) saranno effettuati almeno per il 75% sul territorio della Repubblica Italiana. In ogni caso, gli investimenti di cui al precedente punto (a) saranno effettuati esclusivamente nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea.

2.6 Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni, di minoranza o di maggioranza, in società immobiliari, quotate o non quotate, a condizione che il patrimonio di tali società sia costituito prevalentemente da immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte al precedente paragrafo 2.5.

Le partecipazioni di minoranza in società immobiliari non possono rappresentare più del 10% del totale delle attività del Fondo.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in partecipazioni di minoranza in società immobiliari facenti capo alla Società di Gestione, suoi soci o i rispettivi gruppi, nonché a amministratori, sindaci e direttori generali di tali soggetti.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in partecipazioni in società immobiliari che svolgono in prevalenza attività di costruzione.

2.7 Caratteristiche degli Investimenti in Strumenti Finanziari

Nei limiti di cui all'articolo 2.4 (c), il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari di natura immobiliare (*assets backed securities* e quote di OICR di natura immobiliare), quotati o non quotati, che, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla Società di Gestione, suoi soci o da altre società di gestione dei rispettivi gruppi di appartenenza.

Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*).

Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

In tale ambito, possono essere effettuate operazioni su:

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

Non sono consentite operazioni in derivati equivalenti a vendite allo scoperto. L'ammontare degli impegni assunti dal Fondo in strumenti finanziari derivati non può essere superiore al Valore Complessivo Netto del Fondo stesso, come definito al successivo paragrafo 10.1.

2.8 Liquidità del Fondo

Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Tale liquidità può essere investita in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore.

2.9 Superamento Transitorio dei Limiti di Investimento

- (a) Gli investimenti del Fondo sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente.
- (b) Ove, in considerazione di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 2.4, 2.5 e 2.6 fossero superati, la Società di Gestione provvederà, in un congruo lasso temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

2.10 Leva Finanziaria

Nella gestione del Fondo, la Società di Gestione ha la facoltà di far ricorso alla leva finanziaria sino al limite di 2, espresso dal rapporto tra l'esposizione e il Valore Complessivo Netto del Fondo calcolato secondo il metodo degli impegni così come previsto dalla normativa vigente.

Entro tale limite, il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

Più in particolare, l'indebitamento finanziario relativo agli Immobili Conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto sarà pari al 60% del valore di Apporto degli Immobili medesimi.

La leva finanziaria è creata prevalentemente mediante l'assunzione di prestiti bancari, senza la preclusione di alcuna forma tecnica di finanziamento; la leva finanziaria può essere creata anche mediante l'utilizzo di strumenti finanziari derivati in conformità e nei limiti di quanto previsto all'articolo 2.7.

La Società di Gestione calcola la leva finanziaria del Fondo secondo quanto previsto dagli artt. 6 e ss. del Capo 2, Sezione II del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, informando la Banca d'Italia della metodologia adottata. Le informazioni sull'importo totale della leva finanziaria sono

comunicate ai Partecipanti nell'ambito della relazione di gestione.

2.11 Fattori di rischio

Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando un metodo di valutazione che considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi dei fattori di rischio.

L'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento.

Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a: - fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale; - fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare o alla determinazione del valore degli immobili; - fattori legati a situazioni locali e/o ambientali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio, alla destinazione urbanistica di taluni immobili o alla responsabilità ambientale; - fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità); - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare; - fattori legati alla tipologia dell'investimento quali l'orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento o alla non agevole liquidità dei beni immobili.

In questo contesto, l'attività della SGR è diretta a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità di investimento del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), fino a tutta la durata della gestione del Fondo.

Il risultato di tale modello esprime un alto livello di rischiosità del Fondo. I rischi connessi all'investimento in Quote del Fondo sono riconducibili alle possibili variazioni del Valore Unitario delle Quote del Fondo che, a loro volta, risentono delle oscillazioni dei beni oggetto di investimento.

La SGR non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo né la restituzione del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare significativamente di anno in anno. In particolare, il rendimento del Fondo può differire significativamente rispetto a quello delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo.

Per un esame più dettagliato dei fattori di rischio del Fondo si rinvia al Prospetto Informativo.

Articolo 3 PROVENTI DELLA GESTIONE DEL FONDO

3.1 Determinazione dei Proventi Distribuibili della Gestione del Fondo

Sono considerati proventi distribuibili della gestione del Fondo i proventi derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo nel semestre di riferimento e risultanti dalla relazione di gestione del Fondo che la Società di Gestione deve redigere secondo quanto previsto al successivo paragrafo 13.1(b)(ii)

- a) al netto delle plusvalenze non realizzate e incrementati delle minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento (di seguito, rispettivamente le “**Plusvalenze Non Realizzate**” e le “**Minusvalenze Non Realizzate**”), queste ultime a condizione che il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto/acquisizione dei medesimi;
- b) comprensivi delle Plusvalenze Non Realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi);
- c) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall’assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso d’inflazione.

3.2 Distribuzione dei Proventi della Gestione del Fondo

- (a) I proventi realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso, o alla sua anticipata liquidazione, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza semestrale e a partire dal termine del primo semestre dell’esercizio 2004, fatto salvo quanto previsto alle successive lettere (b) e (c).
- (b) I proventi della gestione del Fondo, determinati in conformità alle disposizioni del precedente paragrafo 3.1, vengono distribuiti in misura non inferiore all’80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata deliberazione del consiglio di amministrazione della Società di Gestione. Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione stabilisce se i proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi o siano reinvestiti.
- (c) E’ facoltà della Società di Gestione procedere, anche con cadenza infra-semestrale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di una relazione di gestione redatta secondo quanto previsto al successivo paragrafo 13.1(b)(ii).

3.3 Diritto ai Proventi della Gestione del Fondo

Hanno diritto a percepire i proventi della gestione del Fondo, in proporzione alle Quote possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote al momento del pagamento di detti proventi.

3.4 Procedura e Tempi per il Pagamento dei Proventi in Distribuzione

- (a) La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione contestualmente all’approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi. Sono fatti salvi gli effetti delle disposizioni di Borsa Italiana S.p.A. eventualmente applicabili.
- (b) I proventi della gestione del Fondo di cui è stata deliberata la distribuzione da parte del consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono corrisposti ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto in conformità alle previsioni del precedente paragrafo 3.3.

3.5 Pubblicità della Distribuzione dei Proventi

Qualora sia deliberata la distribuzione dei proventi della gestione del Fondo, l’annuncio della

distribuzione e della data del pagamento degli stessi è effettuato in coincidenza con la messa a disposizione al pubblico della relazione di gestione del Fondo di cui al successivo paragrafo 13.2, nonché mediante pubblicazione su “Il Sole 24 Ore” e il “Corriere della Sera”.

3.6 Prescrizione dei Diritti di Riscossione dei Proventi

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

Articolo 4 SOCIETÀ DI GESTIONE

4.1 Individuazione

Società di Gestione del Fondo è Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, iscritta al Registro delle Imprese c/o alla C.C.I.A.A. di Milano con il numero 13465930157, R.E.A. n. 1654303, codice fiscale e partita IVA n. 13465930157.

4.2 Autorizzazione

La Società di Gestione è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio – sezione gestori di FIA al n. 45, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

4.3 Responsabilità dell'Attività di Gestione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui ai paragrafi da 2.4 a 2.10. E' fatta salva la facoltà del consiglio di amministrazione della Società di Gestione di conferire eventuali deleghe, interne e/o a soggetti esterni, per la gestione amministrativa del Patrimonio del Fondo, nonché di conferire incarichi o di avvalersi di consulenti esterni.

4.4 Comitato Consultivo

4.4.1 Istituzione e composizione del Comitato Consultivo

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione dovrà avvalersi di un comitato consultivo (di seguito, il “**Comitato Consultivo**”), che delibererà sulle materie e nei casi

previsti dal presente Regolamento.

Il Comitato Consultivo è composto da 5 (cinque) membri eletti dall'Assemblea dei Partecipanti con le modalità di cui al successivo paragrafo 4.5, in una lista di non meno di 15 (quindici) candidati prescelti dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione fra soggetti che: (i) godano dei requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni e (ii) siano dotati di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo.

Laddove l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca validamente ovvero non deliberi con le maggioranze previste dal successivo paragrafo 4.5 in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo, risulteranno nominati i primi 5 (cinque) candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.

I membri del Comitato Consultivo restano in carica per tre anni e scadono alla data di approvazione della relazione di gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I membri del Comitato Consultivo sono rieleggibili.

Qualora nel corso dell'esercizio vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo ovvero relativamente allo o agli stessi siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvede con propria deliberazione a sostituirli con il primo/i dei candidati non eletti dall'Assemblea dei Partecipanti ovvero con il successivo/i candidato/i indicato/i in ordine progressivo nella lista proposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a seconda dei casi. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Tuttavia, se viene a mancare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e il consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvede senza indugio a convocare l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina del nuovo Comitato Consultivo. Sino alla data dell'Assemblea convocata per la nomina del nuovo Comitato Consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla Società di Gestione ai sensi del precedente paragrafo, i quali decadono alla data della stessa Assemblea.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può procedere alla revoca dei membri del Comitato Consultivo solo per giusta causa ovvero allorché siano venuti meno i requisiti di indipendenza sopra indicati.

Il Comitato Consultivo elegge tra i suoi membri un Presidente e può eleggere uno o più Vicepresidenti che eserciteranno le funzioni e gli altri poteri loro attribuiti dal Comitato Consultivo stesso.

4.4.2 Riunioni del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo si riunisce almeno 2 (due) volte l'anno e ogniqualvolta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il Presidente del Comitato Consultivo lo giudichi necessario. Il Comitato si riunisce, altresì, di propria iniziativa, quando ne sia richiesta la convocazione da almeno 2 (due) dei suoi membri, ovvero su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, o di almeno 2 (due) membri dello stesso Consiglio.

Le riunioni del Comitato Consultivo, convocato con le modalità determinate dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione all'atto della costituzione del Comitato stesso, potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione

che: (i) tutti i partecipanti possano essere identificati; (ii) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti; e (iii) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni del Comitato si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

Per la validità delle riunioni del Comitato Consultivo è necessaria la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, di almeno 3 (tre) dei componenti il Comitato stesso. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Le deliberazioni del Comitato Consultivo dovranno essere assunte dal Comitato stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 5 (cinque) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione del Comitato. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte del Comitato Consultivo, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta al Comitato Consultivo si intende approvata dal Comitato stesso.

4.4.3 Competenze del Comitato Consultivo

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione dovrà richiedere il previo parere del Comitato Consultivo, in merito a:

- (i) qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la Società di Gestione, suoi soci o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti;
- (ii) proposte di investimento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 15.000.000,00 (quindici milioni);
- (iii) proposte di investimento delle disponibilità del Fondo in interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro di beni immobili, ai termini e condizioni di cui al paragrafo 2.5(b), a condizione che tali interventi di risanamento, ristrutturazione riconversione o restauro comportino una spesa a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 3.000.000,00 (tre milioni);
- (iv) proposte di liquidazione anticipata del fondo ai sensi del successivo paragrafo 14.2;
- (v) proposte di modifica al Regolamento nel caso previsto dal successivo Articolo 16, lettera (a)(ii).

Su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Consultivo può altresì fornire il proprio parere al consiglio di amministrazione della Società di Gestione su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può in ogni caso discostarsi dal parere formulato dal Comitato Consultivo, ma, in tale circostanza, è tenuto a comunicarne le ragioni al Comitato stesso e a darne conto in maniera circostanziata in apposita sezione della relazione di gestione del Fondo.

Entro trenta giorni dalla chiusura di ciascun semestre, il Comitato Consultivo deve redigere una relazione nella quale sono descritte le attività svolte e indicati gli eventuali casi in cui il consiglio di amministrazione della Società di Gestione si è discostato dai pareri formulati dal Comitato Consultivo. Tale relazione costituisce allegato alla relazione di gestione del Fondo.

Un membro del Comitato Consultivo, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare, in qualità di uditor, alle riunioni del consiglio di amministrazione della Società di Gestione convocate per discutere su materie di interesse del Fondo. A tale fine il Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione provvederà ad inviare copia dell'avviso di convocazione al Presidente del Comitato Consultivo nello stesso termine previsto per l'invio dell'avviso di convocazione agli altri consiglieri.

4.5 L'Assemblea dei Partecipanti

4.5.1 Convocazione

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'“**Assemblea**”) per deliberare sulle materie di cui al successivo paragrafo 4.5.6, secondo i termini e le condizioni indicate nel presente Regolamento. L'Assemblea deve essere convocata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa Società di Gestione:

- (a) la prima volta, tempestivamente dopo la chiusura del Collocamento, per nominare il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al successivo paragrafo 4.6 ed i membri del Comitato Consultivo di cui al precedente paragrafo 4.4;
- (b) per il rinnovo del Comitato Consultivo alla scadenza del termine triennale e in caso di decadenza dello stesso per il venir meno della maggioranza dei suoi membri;
- (c) senza ritardo qualora venisse a mancare il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti ai fini della sua sostituzione;
- (d) nei casi previsti dal successivo paragrafo 4.5.6, lettera (c);
- (e) ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 15% delle Quote del Fondo, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

Se nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere (b), (c), (d) e (e) il consiglio di amministrazione della Società di Gestione non provvede, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti o, in mancanza di questo, dal Presidente del Comitato Consultivo.

4.5.2 Formalità di convocazione e diritto di intervento

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

Possono intervenire nell'Assemblea i Partecipanti che risultino titolari di Quote da almeno 5 giorni prima della data dell'adunanza. Per quanto riguarda la legittimazione alla partecipazione alle riunioni dell'Assemblea, trovano applicazione le corrispondenti norme per le società quotate.

4.5.3 Presidenza dell'Assemblea

L'Assemblea è presieduta dal Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto di cui al successivo

paragrafo 4.5.4 nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

4.5.4 Costituzione dell'Assemblea e validità delle deliberazioni

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 33% delle Quote del Fondo.

Ogni Quota attribuisce un voto. L'Assemblea delibera a maggioranza delle Quote dei Partecipanti intervenuti. Per le deliberazioni di cui al successivo Articolo 16 è necessario il voto favorevole dei 2/3 delle Quote dei Partecipanti intervenuti.

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

4.5.5 Modalità di esercizio del diritto di voto

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

4.5.6 Competenze dell'Assemblea

L'Assemblea:

- (a) elegge e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- (b) nomina i membri del Comitato Consultivo secondo le modalità indicate nel presente paragrafo;
- (c) delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento di cui al successivo Articolo 16, lettera (a) (ii).

La nomina dei membri del Comitato Consultivo avverrà come segue.

L'Assemblea designerà i membri del Comitato Consultivo scegliendo tra i candidati indicati nella lista predisposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione. Ciascun Partecipante potrà esprimere sino ad un massimo di cinque preferenze. Saranno nominati membri del Comitato Consultivo i candidati che abbiano ottenuto il maggior numero di preferenze espresse. Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, sono eletti i candidati più anziani di età tra coloro che hanno ottenuto un pari numero di voti.

4.5.7 Forme di pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti

Le deliberazioni dell'Assemblea vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e del Comitato Consultivo, nonché rese pubbliche tramite deposito presso la sede sociale della Società di Gestione, con comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito Internet della Società di Gestione o - ove istituito - del Fondo.

4.6 Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

4.6.1 Nomina del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti viene eletto, anche al di fuori dei Partecipanti, dall'Assemblea, che ne fissa il compenso. Egli rimane in carica per tre anni, scadendo alla data di approvazione della relazione di gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica. Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti è rieleggibile. Qualora nel corso dell'esercizio il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti venisse a mancare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione deve convocare l'Assemblea perché lo sostituisca secondo quanto previsto dal precedente paragrafo 4.5.1.

4.6.2 Poteri del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti:

- a) presiede l'Assemblea ai sensi del paragrafo 4.5.3;
- b) convoca l'Assemblea ai sensi del paragrafo 4.5.1;
- c) cura la pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea come previsto dal paragrafo 4.5.7.

4.7 Operazioni con soggetti in conflitto di interesse e presidi atti ad assicurare la trasparenza

4.7.1 Operazioni con soggetti in conflitto di interesse

Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della Società di Gestione o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della Società di Gestione. Tali operazioni saranno effettuate nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro tempore* vigente, nonché dal presente Regolamento.

4.7.2 Presidi atti ad assicurare la trasparenza delle operazioni in conflitto di interesse

La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della Società di Gestione stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza. In particolare, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la Società di Gestione abbia un interesse in conflitto solo dopo aver esaminato il parere del Comitato Consultivo e previa approvazione della maggioranza degli amministratori indipendenti componenti il consiglio di amministrazione stesso.

4.8 Gestione degli Strumenti Finanziari in Portafoglio

L'esercizio dei diritti inerenti gli strumenti finanziari e le partecipazioni in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio da parte della Società di Gestione.

4.9 Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione

La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa

autorizzazione della Banca d'Italia, (i) per volontà della Società di Gestione tramite delibera dell'assemblea ordinaria e (ii) per effetto di operazioni di fusione o di scissione. Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla Società di Gestione medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la società che sostituisce la Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita. In caso di sostituzione della Società di Gestione, deve essere data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1, con oneri a carico della Società di Gestione.

4.10 Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla Società di Gestione, così come definito dall'art. 2359 cod. civ. e dall'art. 23 del Testo Unico Bancario, è data informativa ai Partecipanti mediante pubblicazione sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1, con oneri a carico della Società di Gestione.

Articolo 5 ESPERTI INDIPENDENTI

5.1 Nomina degli Esperti Indipendenti

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

5.2 Attività degli Esperti Indipendenti

- (a) Agli Esperti Indipendenti nominati dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione sono demandate le seguenti attività:
- (i) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili da apportare al Fondo. Tale relazione è redatta e depositata, in data non anteriore a 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'Atto di Conferimento e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Tale relazione è resa pubblica con le modalità previste dall'Articolo 17. Qualora il Collocamento non si perfezioni entro 180 giorni dalla data della suddetta perizia, la Società di Gestione chiederà agli Esperti Indipendenti un aggiornamento della medesima;
 - (ii) presentazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate controllate dal Fondo, nei termini concordati con la Società di Gestione e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
 - (iii) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Patrimonio del Fondo che lo stesso consiglio di amministrazione intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una

relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;

- (iv) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della Società di Gestione e ove richiesto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari con riferimento a operazioni in conflitto di interesse, di una relazione di stima sul valore dei beni oggetto di operazioni di vendita, acquisto o conferimento e consegna di tale relazione al consiglio di amministrazione della Società di Gestione nei termini concordati con la Società di Gestione stessa.
- (b) Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente paragrafo 5.2, lettera (a). Tali relazioni sono rese pubbliche con le modalità previste dall'Articolo 17.

5.3 Criteri di Valutazione Applicabili dagli Esperti Indipendenti

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

5.4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione può discostarsi dalle valutazioni degli Esperti Indipendenti di cui al precedente paragrafo 5.3, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti, nonché alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta da detti Esperti Indipendenti.

Articolo 6

BANCA DEPOSITARIA

6.1 Individuazione e Funzioni della Banca Depositaria

- (a) Depositario del Fondo è State Street Bank International GmbH – Succursale Italia, con sede secondaria italiana in Milano (20125), Via Ferrante Aporti n. 10, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 08429530960, coincidente con il codice fiscale e la partita IVA (la “**Banca Depositaria**”). La Banca depositaria è iscritta al n. 5757 dell'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia di cui all'art. 13 del TUB. .
Le funzioni di emissione dei certificati rappresentativi delle Quote e di rimborso delle Quote del Fondo sono svolte da State Street Bank International GmbH – Succursale Italia per il tramite dell'Ufficio Depo Bank & Outsourcing Control dislocato presso la sede di Torino, Via Nizza n. 262/57 - Palazzo Lingotto.
Le funzioni di consegna e ritiro dei certificati rappresentativi delle Quote sono svolte da State Street Bank International GmbH – Succursale Italia per il tramite di Intesa Sanpaolo S.p.A. presso la Filiale di Milano, Corso di Porta Nuova n. 7.
- (b) La Banca Depositaria, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuta ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente.

6.2 Facoltà di Sub-deposito

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

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

6.3 Funzioni Relative alla Distribuzione dei Proventi e al Rimborso delle Quote

Le operazioni di eventuale distribuzione dei proventi della gestione del Fondo e di rimborso (parziale ovvero in sede di liquidazione) delle Quote sono espletate per il tramite della Banca Depositaria secondo le disposizioni applicabili agli strumenti finanziari accentrati presso il sistema di gestione accentrata di cui al successivo paragrafo 7.2.

6.4 Revoca o Rinuncia della Banca Depositaria

L'incarico conferito alla Banca Depositaria è a tempo indeterminato e può essere revocato dalla Società di Gestione in qualsiasi momento.

La rinuncia all'incarico da parte della Banca Depositaria deve essere comunicata alla Società di Gestione con un preavviso non inferiore a sei mesi.

6.5 Efficacia della Revoca o della Rinuncia della Banca Depositaria

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

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

Articolo 7 QUOTE DI PARTECIPAZIONE

7.1 Valore Nominale

Il valore nominale di ciascuna delle Quote di partecipazione al Fondo è pari a Euro 500,00 (cinquecento).

7.2 Dematerializzazione

Le Quote, tutte di uguale valore e recanti eguali diritti, sono immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 24 giugno 1998, n. 213 (di seguito, il “**d.lgs. n. 213**”) e relativi regolamenti di attuazione. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote e gli atti dispositivi sulle stesse detenute da ciascun Partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il Partecipante ha

depositato le Quote, ai sensi dell'art. 85 del TUF e del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.3 Ammissione delle Quote alla Negoziazione in un Mercato Regolamentato

Il consiglio di amministrazione della Società di Gestione richiederà, contestualmente al Collocamento, l'ammissione delle Quote alla negoziazione in un mercato regolamentato italiano.

Articolo 8 PARTECIPAZIONE AL FONDO

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

- (a) La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote attraverso l'Apporto o acquisto delle stesse a qualsiasi titolo.
- (b) La partecipazione al Fondo è consentita sia al pubblico indistinto, sia ad investitori professionali (così come saranno definiti nel Prospetto Informativo).
- (c) La Società di Gestione parteciperà al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare, in occasione del Collocamento ed alle medesime condizioni economiche previste per lo stesso, Quote per un importo non inferiore allo 2% del Valore del Fondo, ovvero nella misura e con le modalità derivanti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore.
- (d) La partecipazione al Fondo in qualunque momento conseguita comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione e di Collocamento. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a sue spese una copia.

8.2 Modalità di Collocamento delle Quote

- (a) Nel termine indicato all'art. 1.3, le Quote sottoscritte dall'Ente Apportante saranno oggetto del Collocamento.
- (b) La struttura e le caratteristiche del Collocamento, i termini e le modalità di adesione all'offerta delle Quote, le relative modalità di pagamento, i criteri di riparto, nonché le modalità di consegna delle Quote agli aventi diritto verranno definiti ed indicati nel Prospetto Informativo.

8.3 Rimborsi Parziali Pro-quota

- (a) La Società di Gestione, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro quota.
- (b) In tal caso la Società di Gestione deve:
 - (i) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite;
 - (ii) dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sui quotidiani indicati al paragrafo 12.1, precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), il termine di cui alla successiva lettera (c), l'importo rimborsato per ogni Quota e

la procedura per ottenere il rimborso.

- (c) Il rimborso sarà effettuato per il tramite della Banca Depositaria, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 7.2, su istruzioni della Società di Gestione e dovrà avvenire entro e comunque non oltre quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società di Gestione medesima.
- (d) La Banca Depositaria provvede affinché vengano corrisposti i rimborsi ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto.
- (e) Le somme non riscosse entro il termine di sessanta giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla Società di Gestione presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.
- (f) Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione ai sensi della precedente lettera (c), in favore:
 - (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero,
 - (ii) della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

Articolo 9 REGIME DELLE SPESE

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

9.1 Spese a Carico del Fondo

9.1.1 Compenso della Società di Gestione

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

9.1.1.1 Commissione Fissa

La Commissione Fissa è pari allo 0,45% su base semestrale (0,9% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “**Valore Complessivo delle Attività**” del Fondo si intende:

- (a) alla data di efficacia dell'Apporto, il valore al quale gli Immobili Conferiti sono stati apportati al Fondo;
- (b) successivamente alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA maturato in sede di Apporto), quale risulta dalla relazione di gestione, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle

altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultima relazione di gestione approvata.

La Commissione Fissa viene corrisposta alla Società di Gestione mensilmente ed in via anticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

L'importo della Commissione Fissa di competenza del periodo intercorrente fra la data di efficacia dell'Apporto e l'apertura della prima relazione di gestione semestrale successiva sarà determinata *pro - rata temporis* rispetto ad un semestre.

9.1.1.2 Commissione Variabile

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

- (a) 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;
 - (ii) dei proventi eventualmente distribuiti successivamente alla data del 31 dicembre 2007 ai sensi del paragrafo 3.2 e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati successivamente alla data del 31 dicembre 2007 ai sensi del paragrafo 8.3; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari all'10%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme successive al 31 dicembre 2007 alla data di liquidazione del Fondo.
- (b) si prende a riferimento il Valore Complessivo Netto del Fondo, come definito al successivo paragrafo 10.1 alla data del 31 dicembre 2007, tale valore viene capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari all'10%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data del 31 dicembre 2007 e la data di liquidazione del Fondo;
- (c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2007 come definito al successivo paragrafo 10.1 capitalizzato ai sensi del precedente punto sub (b) (di seguito, il “**Rendimento Complessivo in Eccesso**”).

La Società di Gestione percepirà un ammontare uguale al 10% del Rendimento Complessivo in Eccesso. La relazione di gestione periodica del Fondo prevederà un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile Finale eventualmente dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto, tra l'altro, dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili e degli eventuali rimborsi effettuati, nonché delle ipotesi ed assunzioni poste a base del *business plan* del Fondo. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa alla relazione di gestione del Fondo.

9.1.2 Compenso Annuo Spettante alla Banca Depositaria

Per la sua attività, la Banca Depositaria percepirà:

- (a) una commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente pari allo 0,03% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo come definito al precedente paragrafo 9.1.1.2.1.
- (b) una commissione per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari pari allo 0,003% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo come definito al precedente paragrafo 9.1.1.2.1.

Le commissioni sopra indicate sono imponibili IVA laddove previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

Le commissioni sopra indicate vengono corrisposte alla Banca Depositaria con cadenza mensile, ed in via anticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

9.1.3 Compenso Spettante agli Esperti Indipendenti

- (a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione.
- (b) Il compenso di cui alla precedente lettera (a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e l'eventuale esistenza di un mercato attivo.
- (c) Per le valutazioni degli Immobili Conferiti, di cui al precedente paragrafo 5.2 lettera (a), punto (i), il compenso inerente l'attività di valutazione è posto a carico dell'Ente Apportante.

9.1.4 Oneri Inerenti alle Attività Detenute dal Fondo

Sono a carico del Fondo le spese per la procedura di *due diligence* sugli Immobili Conferiti, le provvigioni, le commissioni, le spese inerenti le acquisizioni successive all'Apporto, per quanto non di competenza del venditore, e le dismissioni, per quanto non di competenza dell'acquirente, di attività detenute dal Fondo (quali, a titolo indicativo, provvigioni per intermediazione immobiliare e mobiliare e relative imposte, spese legali e notarili, spese tecniche, spese per valutazioni e verifiche) e le altre spese inerenti alle compravendite ed alle locazioni del Fondo che saranno allo stesso attribuite tenuto conto anche di quanto previsto dagli usi e dalle consuetudini locali. Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'acquisizione, alla vendita e alla locazione degli immobili e degli altri beni del Fondo, le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, in fase di acquisto, di vendita e di locazione degli immobili e delle altre attività detenute dal Fondo.

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

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

9.1.6 Spese di amministrazione

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tale attività.

9.1.7 Spese del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti e del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

Sono a carico del Fondo, le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato Consultivo, dell'Assemblea dei Partecipanti nonché i compensi e le spese del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti.

9.1.8 Premi Assicurativi

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

9.1.9 Spese di Pubblicazione

Sono a carico del Fondo le spese per la pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle Quote, dei prospetti periodici del Fondo, nonché i costi dei documenti destinati al pubblico, ad eccezione degli oneri che attengono a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al Collocamento delle Quote.

9.1.10 Altre spese

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione delle relazioni di gestione del Fondo (ivi compreso il rendiconto finale di liquidazione) gli oneri connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo e il contributo di vigilanza.

9.2 Spese a Carico della Società di Gestione

9.2.1 Spese di Amministrazione

Le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese quelle connesse con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, sono a carico della Società di Gestione.

9.2.2 Spese Connesse alla Quotazione

Le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione (ivi comprese le commissioni e spese corrisposte allo *sponsor* ed allo specialista) ed all'accentramento delle Quote sono a carico della Società di Gestione e, sulla base degli accordi intercorsi fra le parti, alla stessa rimborsate dall'Ente Apportante.

9.2.3 Spese Connesse ad Operazioni di Acquisizione o Dismissione che non abbiano avuto esito positivo

I costi relativi ad operazioni di acquisizione o dismissione immobiliari che non abbiano avuto un esito positivo saranno a carico della Società di Gestione.

9.3 Oneri e Rimborsi Spese a Carico dei Singoli Partecipanti

9.3.1 Imposte di Bollo e Spese di Spedizione

Le imposte di bollo, le spese postali e altri oneri di spedizione per la corrispondenza secondo le modalità previste dal presente Regolamento sono a carico dei singoli Partecipanti.

9.3.2 Imposte e oneri in relazione all'acquisto e alla detenzione delle Quote

Imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dall'acquisto e detenzione delle Quote sono a carico dei singoli Partecipanti.

9.3.3 Oneri e Spese Relativi ai Mezzi di Pagamento

Gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi sono a carico dei singoli Partecipanti.

I costi di cui ai punti 9.3.1, 9.3.2 e 9.3.3, si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

9.4 Oneri Costi e Spese a Carico dell'Ente Apportante

Sono a carico dell'Ente Apportante tutte le spese, le provvigioni e le commissioni inerenti all'Apporto e alle attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto, fatta eccezione per la procedura di *due diligence* sugli Immobili Conferiti commissionata dalla Società di Gestione, i cui costi sono a carico del Fondo.

Sono altresì a carico dell'Ente Apportante tutte le spese relative o connesse alla sottoscrizione ed emissione delle Quote ed al loro Collocamento.

Fino alla data del Collocamento, sono parimenti a carico dell'Ente Apportante le altre spese non di competenza del Fondo o dei Partecipanti o della Società di Gestione. Successivamente a tale data le spese non di competenza dell'Ente Apportante, del Fondo o dei Partecipanti sono a carico della Società di Gestione.

Articolo 10 CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FONDO

10.1 Determinazione del Valore del Fondo

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività (di seguito, il “**Valore Complessivo Netto**”).

10.2 Valutazione del Fondo

La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono. Alla stessa provvede il consiglio di amministrazione della Società di Gestione entro trenta giorni dalla fine di ogni semestre.

10.3 Criteri di Valutazione

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

Articolo 11
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA

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

Articolo 12
PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA

12.1 Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

Il Valore Unitario della Quota, calcolato come indicato all’Articolo 11, deve essere pubblicato due volte l’anno, in concomitanza con la pubblicazione della relazione di gestione del Fondo, sui seguenti quotidiani: “Il Sole 24 Ore” e il “Corriere della Sera”.

12.2 Rinvio della Pubblicazione del Valore Unitario della Quota

La pubblicazione di cui al paragrafo precedente potrà essere effettuata successivamente rispetto alle scadenze previste, in presenza di eventi eccezionali ed imprevedibili e in ogni caso entro i limiti massimi consentiti dalla normativa tempo per tempo vigente. Ove ricorrano tali casi, la Società di Gestione informerà direttamente la Banca d’Italia ed i Partecipanti per il tramite dei quotidiani di cui al paragrafo 12.1.

Articolo 13
SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ

13.1 Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva

- (a) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- (b) In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile, la Società di Gestione deve redigere:
 - (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (ii) la relazione di gestione del Fondo, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi.

13.2 Documenti a Disposizione del Pubblico e Luoghi di Deposito

- (a) Le relazioni di gestione del Fondo ed i relativi allegati sono tenuti a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione. Essi sono messi a disposizione del pubblico entro e non oltre trenta giorni dalla loro redazione.
- (b) L’ultima relazione di gestione del Fondo e i relativi allegati sono inoltre tenuti a disposizione del pubblico nella sede della Banca Depositaria e in ciascuna filiale di

quest'ultima nei capoluoghi di regione.

- (c) A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti al Fondo avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla Società di Gestione copia dell'ultima relazione di gestione.
- (d) Ulteriori copie dell'ultima relazione di gestione potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione.

I predetti documenti possono essere altresì pubblicati sul sito Internet della Società di Gestione o – ove istituito - del Fondo.

13.3 Revisione Contabile, Certificazione e Controllo

- (a) La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione secondo le disposizioni normative tempo per tempo vigenti. L'incarico è affidato a una società di revisione al registro dei revisori legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze degli artt. 9 e 155 e seguenti del TUF.
- (b) 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 e alla Consob, ciascuna per le proprie competenze, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della Società di Gestione e nella gestione del Fondo.

Articolo 14 LIQUIDAZIONE DEL FONDO

14.1 Casi di Liquidazione

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

- (i) su iniziativa della Società di Gestione;
- (ii) per scadenza del termine di durata del Fondo.

14.2 Liquidazione del Fondo ad Iniziativa della Società di Gestione

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

14.3 Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di Durata

La liquidazione del Fondo avviene per la scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga.

14.4 Modalità di Liquidazione

La Società di Gestione:

- (i) informa la Banca d'Italia almeno trenta giorni prima della data di convocazione del consiglio di amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo e ottiene il preventivo parere del Comitato Consultivo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa come previsto dal paragrafo 14.4.2;
- (ii) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione di cui al paragrafo 14.4.2 provvede, sotto il controllo del collegio sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal consiglio di amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia come previsto dal paragrafo 14.4.2;
- (iii) terminate le operazioni di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per la relazione di gestione di cui al paragrafo 13.1 e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l'ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:
 - l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto della Commissione Variabile Finale di cui al precedente paragrafo 9.1.1.1.2;
 - il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti;
- (iv) la società di revisione di cui al paragrafo 13.3 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
- (v) il rendiconto finale di liquidazione corredato della relazione di certificazione predisposta dalla società di revisione di cui al paragrafo 13.3, entro dieci giorni dalla loro redazione sono inviati alla Banca d'Italia e, successivamente, messi a disposizione del pubblico presso la sede della Società di Gestione, nonché presso la sede della Banca Depositaria e in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione. Ogni Partecipante potrà prenderne visione e ottenerne copia a proprie spese. Tali documenti saranno altresì inviati;
- (vi) la Banca Depositaria provvede, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 7.2, su istruzioni della Società di Gestione, al rimborso delle Quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione;
- (vii) le somme non rimosse dai Partecipanti entro sessanta giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla Società di Gestione rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto;
- (viii) l'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della Società di Gestione come precisato al paragrafo 15.5;

- (ix) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

14.4.1 Estensione del Periodo di Liquidazione

La Società di Gestione, ove lo smobilizzo delle attività del Fondo di cui al precedente paragrafo 14.4 non sia completato entro il termine di durata dello stesso, si riserva di prorogare la durata del Fondo avvalendosi del Periodo di Grazia, di cui al precedente paragrafo 2.2, lettera (b), per condurre a termine le summenzionate operazioni di smobilizzo, nonché le operazioni di rimborso.

A tal fine la Società di Gestione comunicherà alla Banca d'Italia ed alla Consob l'effettuazione della suddetta proroga, con contestuale invio alle predette Autorità della delibera assunta ai sensi del precedente paragrafo 2.2, lettera (b).

14.4.2 Pubblicità Inerente alla Liquidazione

Sui quotidiani di cui al precedente paragrafo 12.1 verrà dato avviso, previa comunicazione alla Banca d'Italia:

- (i) dell'approvazione della delibera di liquidazione, dell'avvenuta redazione del rendiconto finale, nonché della data di inizio della procedura di liquidazione;
- (ii) dell'eventuale delibera del Periodo di Grazia;
- (iii) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
- (iv) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Articolo 15 DISPOSIZIONI FINALI

15.1 Ripartizione dell'Attivo Netto alla Liquidazione del Fondo

- (a) In caso di liquidazione anticipata di cui al precedente paragrafo 14.2 ovvero alla scadenza del termine di durata previsto al paragrafo 2.2 ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale tra i Partecipanti dell'attivo netto del Fondo stesso, secondo le modalità indicate nel precedente paragrafo 14.4 e pubblicate ai sensi del precedente paragrafo 14.4.2.
- (b) Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento delle relative somme sono specificati al successivo paragrafo 15.4.

15.2 Modalità Inerenti alla Liquidazione

Dopo l'avviso sui quotidiani e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui al precedente paragrafo 14.4.2, la Società di Gestione segue la procedura indicata al paragrafo 14.4 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote, il deposito delle somme non riscosse; in tale ultimo caso si applica la disciplina della prescrizione dei diritti alla percezione di dette somme, prevista al successivo paragrafo 15.5.

15.3 Divieto di Ulteriori Investimenti alla Scadenza della Durata del Fondo

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

15.4 Tempi per il Riconoscimento della Quota Spettante ai Partecipanti

La Quota Spettante ai Partecipanti è distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo e dell'eventuale Periodo di Grazia.

15.5 Prescrizione del Diritto a Percepire la Quota Spettante ai Partecipanti

- (a) Il controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto entro dieci giorni dalla data della sua distribuzione viene versato a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla Società di Gestione, con l'indicazione che trattasi del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.
- (b) I diritti di riscossione del controvalore della Quota Spettante ai Partecipanti non riscosso dagli aventi diritto si prescrivono a favore della Società di Gestione nei termini di legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al paragrafo 15.4.

Articolo 16

MODIFICHE AL REGOLAMENTO

- (a) Ferme restando le vigenti disposizioni di legge e regolamentari, il consiglio di amministrazione della Società di Gestione potrà apportare al presente Regolamento eventuali modifiche, nei casi e con le modalità di seguito indicati:
 - (i) in caso di modifiche rese necessarie da variazioni nelle disposizioni di legge e regolamentari applicabili; in tal caso è attribuita una delega permanente al Presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione per l'adeguamento del testo; il testo così modificato viene portato a conoscenza del consiglio di amministrazione nella prima riunione successiva;
 - (ii) fatto salvo quanto disposto nei precedenti paragrafi 2.2(b) e 14.2, le modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dalla Società di Gestione – nell'interesse dei Partecipanti - previa approvazione dell'assemblea dei Partecipanti a tal fine convocata dal consiglio di amministrazione. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti così convocata non si costituisca validamente, la modifica stessa potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, previo parere del Comitato Consultivo, nell'interesse dei partecipanti e previa approvazione della Banca d'Italia.
- (b) Tutte le modifiche dovranno essere approvate dalla Banca d'Italia e pubblicate sui quotidiani di cui al paragrafo 12.1, con indicazione del relativo termine di efficacia.
- (c) La Società di Gestione provvede a fornire gratuitamente una copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta, salvo addebito delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

Articolo 17
PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI

- a) In conformità alla normativa vigente, la Società di Gestione rende pubblica entro 15 (quindici) giorni dalla data della relativa pubblicazione, copia:
- (i) delle relazioni di stima, redatte ai sensi del presente Regolamento e della normativa vigente;
 - (ii) degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza, anche per estratto;
 - (iii) dei prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso previste dal paragrafo 8.3 del presente Regolamento, anche per estratto..
- b) La suddetta documentazione sarà resa pubblica con le seguenti modalità:
- (i) messa a disposizione presso la sede della Società di Gestione e della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di Regione;
 - (ii) messa a disposizione nel sito Internet della Società di Gestione e – ove istituito – del Fondo, con modalità che ne consentano l'acquisizione su supporto duraturo;
 - (iii) pubblicazione di un avviso, concernente l'avvenuta pubblicità di cui alla precedente alinea sui quotidiani di cui al precedente paragrafo 12.1;
 - (iv) trasmissione di un apposito comunicato a Borsa Italiana S.p.A., che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, e ad almeno due agenzie di stampa. Il comunicato verrà contestualmente inviato a Banca d'Italia e a Consob.

Le informazioni oggetto di pubblicazione di cui al punto a) sono altresì riportate nella Parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa della relazione di gestione del Fondo.

A seguito di richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copia della suddetta documentazione dalla Società di Gestione, a cura e spese di quest'ultima.

I predetti documenti possono essere altresì pubblicati sul sito Internet della Società di Gestione o, ove istituito, del Fondo.

Articolo 18

FORO COMPETENTE

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