

"IMMOBILIUM 2001"

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

REGOLAMENTO

La presente versione del Regolamento del fondo Immobilium 2001 è efficace dal 7 ottobre 2021.

SOMMARIO

ARTICOLO 1 ISTITUZIONE E DENOMINAZIONE E FATTI INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE.....	4
ARTICOLO 2 DURATA.....	4
ARTICOLO 2-BIS PROROGA STRAORDINARIA DELLA DURATA DEL FONDO.....	5
ARTICOLO 3 SCOPO DEL FONDO.....	6
ARTICOLO 4 CARATTERISTICHE DEL FONDO.....	10
4.1 – OGGETTO DELL’INVESTIMENTO	10
4.2 – DESTINATARI DELLE QUOTE.....	11
4.3 – POLITICHE DI INVESTIMENTO.....	12
4.4 – PRESIDI ATTI AD EVITARE CONFLITTI DI INTERESSE	13
4.5 – PROVENTI DELLA GESTIONE DEL FONDO	14
4.6 – AMMONTARE DEL FONDO	15
ARTICOLO 5 SOCIETÀ DI GESTIONE.....	15
5.1 – DENOMINAZIONE, SEDE.....	15
5.2 – ORGANO RESPONSABILE DELL’ATTIVITÀ GESTORIA	15
5.3 – COMITATI TECNICI CONSULTIVI E CONSULENTI ESTERNI	15
5.4 – DELEGHE A SOGGETTI ESTERNI.....	16
ARTICOLO 6 BANCA DEPOSITARIA.....	17
6.1 – INDIVIDUAZIONE E FUNZIONI	17
6.2 – RAPPORTI TRA LA SGR E LA BANCA DEPOSITARIA	17
6.3 – PROCEDURE DI SOSTITUZIONE DELL’INCARICO.....	17
6.4 – FACOLTÀ DELLA BANCA DEPOSITARIA.....	18
ARTICOLO 7 AMMONTARE DEL FONDO E QUOTE DI PARTECIPAZIONE.....	18
ARTICOLO 8 PARTECIPAZIONE AL FONDO.....	18
8.1 – INFORMAZIONI RIGUARDANTI L’OFFERTA DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE.....	19
8.2 – SOTTOSCRIZIONI DI QUOTE.....	19
8.3 – TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE DELLE QUOTE.....	20
8.4 – MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE.....	20
8.5 – MODALITÀ DI RIPARTO DELLE QUOTE IN PRESENZA DI RICHIESTE DI SOTTOSCRIZIONE SUPERIORI ALL’OFFERTA	21
8.6 – RIDIMENSIONAMENTO DEL FONDO.....	22
8.7 – DECISIONE DI NON RIDIMENSIONARE IL FONDO.....	22
8.8 – DURATA DEL PERIODO DI RICHIAMO DEGLI IMPEGNI.....	23
8.9 – MEZZI DI PAGAMENTO.....	23
8.10 – SOTTOSCRIZIONI CONCLUSE FUORI SEDE.....	24
8.11 – CONFERMA DELL’AVVENUTO INVESTIMENTO	24
8.12 – RIMBORSI PARZIALI DI QUOTE A FRONTE DI DISINVESTIMENTI	24

ARTICOLO 9 REGIME DELLE SPESE	25
9.1 – SPESE A CARICO DEL FONDO.....	25
9.2 – SPESE A CARICO DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE.....	28
9.3 – SPESE A CARICO DEI SINGOLI PARTECIPANTI.....	28
ARTICOLO 10 CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA.....	28
ARTICOLO 11 SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ.....	29
ARTICOLO 12 MODIFICHE REGOLAMENTARI	30
12.1 – MODIFICHE DI ASPETTI RILEVANTI DEL REGOLAMENTO.....	31
12.2 – PUBBLICITÀ DELLE MODIFICHE REGOLAMENTARI	31
12.3 – TERMINI DI EFFICACIA DELLE MODIFICHE REGOLAMENTARI	31
ARTICOLO 13 LIQUIDAZIONE DEL FONDO	32
13.1 – CAUSE DI LIQUIDAZIONE E AVENTI DIRITTO.....	32
13.2 – LIQUIDAZIONE DEL FONDO AD INIZIATIVA DELLA SGR	32
13.3 – RISULTATO DELLA GESTIONE DEL FONDO	32
13.4 – MODALITÀ DI RIPARTIZIONE DEL RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE E RIFERIMENTO PER L’INDIVIDUAZIONE DEL RISULTATO MINIMO PREFISSATO.	33
13.5 – POSSIBILITÀ DI RIMBORSO PARZIALE	33
13.6 – PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE.....	33
ARTICOLO 14 ESPERTI INDIPENDENTI DEI FONDI CHIUSI IMMOBILIARI	35
ARTICOLO 15 REVISIONE CONTABILE.....	35
ARTICOLO 16 FORO COMPETENTE.....	36

Articolo 1 Istituzione e denominazione e fatti intervenuti successivamente

La Beni Stabili Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio - autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 19 (già 71) dell'Albo ex art. 35, 1° comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni (di seguito indicato anche come "Testo Unico" o "TUF"), ha istituito il Fondo "IMMOBILIUM 2001", fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso (di seguito indicato "Fondo").

Conseguentemente al perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR nella InvestIRE SGR S.p.A. (già Investire Immobiliare SGR S.p.A.), approvata da Banca d'Italia il 28 ottobre 2014 e perfezionatasi in data 19 dicembre 2014 - atto del Notaio Maurizio Misurale in Roma, n. repertorio 198062, n. rogito 70931 - la gestione è proseguita in capo a InvestIRE SGR S.p.A. (nel seguito la "Società di Gestione" o "SGR"), con sede legale e direzione generale in via Po 16/A, Roma, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al numero n. 50 (già n. 144) dell'Albo delle società di gestione del risparmio - sezione gestori di FIA tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del TUF, appartenente al gruppo Banca Finnat. Il sito internet della Società di Gestione è il seguente www.investiresgr.it.

Articolo 2 Durata

La durata del Fondo è fissata in 15 (quindici) anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 15° (quindicesimo) anno.

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

Dalla delibera deve risultare che:

- l'attività di liquidazione del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data di 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 liquidazione degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Articolo 2-bis Proroga Straordinaria della durata del Fondo

- a) La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può - prima della scadenza del Fondo (quale risultante anche a seguito dell'eventuale proroga deliberata ai sensi dell'articolo precedente) e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti - deliberare una proroga straordinaria della durata del Fondo medesimo non superiore a 2 anni per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio (di seguito, la "**Proroga Straordinaria**").
- b) Durante la Proroga Straordinaria:
 - i) l'attività di gestione è finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di liquidazione degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari per incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale di durata del fondo, come prorogato;
 - ii) la misura della provvigione di gestione della SGR, su base annuale, di cui all'art. 9.1 a) del Regolamento, è ridotta di due terzi;
 - iii) è fatto divieto alla SGR di prelevare dal Fondo le provvigioni di incentivo di cui all'articolo 13.3 e 13.4 del Regolamento;
 - iv) è fatto obbligo alla SGR di distribuire ai Partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.
- c) Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria della durata del Fondo devono essere comunicate 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 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.

Articolo 3 Scopo del Fondo

- (i) Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari nonché la gestione professionale dell'investimento stesso.
- (ii) La società seleziona gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore dei capitali conferiti e minimizzare i rischi. Ciò al fine di consentire la liquidazione degli investimenti che potrà realizzarsi, anche anticipatamente, qualora ne vengano ravvisate la convenienza e la opportunità economica nell'interesse dei partecipanti.
- (iii) L'investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari l'orizzonte temporale è equilibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.
- (iv) La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è possibile in questa tipologia di investimenti, sebbene si utilizzino tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la probabilità di accadimento, per cui l'investitore deve essere consapevole di questa evenienza. Il rischio massimo assunto dagli Investitori è, in ogni caso, limitato all'importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi. In linea generale, i rischi principali connessi all'investimento nelle Quote sono riconducibili alle possibili variazioni del valore delle stesse. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento del mercato immobiliare, dei settori ad esso collegati e affini e delle tempistiche necessarie per le operazioni di sviluppo immobiliare.

(v) In particolare, si ritiene che l'investimento nelle Quote del Fondo presenti i seguenti principali profili di rischio:

1. il rischio di mercato, ovvero il rischio che il valore degli immobili si riduca, in modo anche significativo, in relazione all'andamento negativo dei settori immobiliari e delle piazze di riferimento o di altri fattori esogeni. In particolare, l'andamento del mercato immobiliare potrebbe essere influenzato da vari fattori contingenti, tra i quali rilevano:
 - fattori connessi alle attività di sviluppo urbanistico ed edilizio (quali a titolo esemplificativo rischi legati a ritardi nell'iter amministrativo per l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi, rischi legati al territorio, rischi di cantiere);
 - fattori connessi all'andamento del mercato delle locazioni: la redditività del portafoglio immobiliare può subire variazioni in occasione del rinnovo dei contratti di locazione alla loro scadenza. In tale contesto rilevano, peraltro, i possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo che potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati;
 - fattori connessi alla qualità tecnica e redditività dei beni immobili; le condizioni degli immobili possono, infatti, rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili;
 - fattori connessi alla responsabilità urbanistica ed ambientale; sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza *pro tempore* vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;
 - fattori connessi a possibili eventi naturali e/o accidentali che siano

suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo;

- fattori di rischio connessi all'investimento in società immobiliari non quotate rappresentato dal rischio derivante dalla riduzione del valore delle partecipazioni al verificarsi dei rischi immobiliari sopra elencati.
2. il rischio di credito, ovvero i rischi legati all'eventuale indebitamento finanziario e alla capacità dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese connesse al contratto di locazione;
 3. il rischio di controparte, ovvero il rischio che la controparte con la quale si è conclusa un'operazione o una negoziazione, non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti;
 4. il rischio di liquidità, ovvero il rischio relativo al tempo necessario per la messa a reddito, la valorizzazione e lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio; in particolare, la cessione dei beni immobili detenuti dal Fondo può subire ritardi o variazioni rispetto alle previsioni iniziali anche in funzione della destinazione d'uso e delle condizioni di mercato prevalenti;
 5. il rischio operativo, ovvero i rischi di incorrere in perdite patrimoniali o mancati guadagni per il Fondo in relazione a disfunzioni di processi operativi e informatici, errori umani, comportamenti fraudolenti o eventi esogeni;
 6. il 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, fermo restando il rispetto dei limiti applicabili. La mancata diversificazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, fattori quali la diversificazione settoriale, nonché la stabilità del business delle controparti (tipologia di attività svolta e clientela servita, mercati di riferimento, ecc.), la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel

segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il valore complessivo netto del Fondo ed il rimborso delle Quote;

7. il rischio di valutazione: esprime la difficoltà di valutazione degli immobili in considerazione del fatto che non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi.
8. altri rischi: il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori rischi che possono determinare una diminuzione del valore unitario della Quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, interruzioni o ritardi nell'attività svolta dal gestore, eventi di natura eccezionale non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, ritardi nell'iter amministrativo per l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi, rischi idrogeologici o archeologici legati al territorio, rischi di cantiere, rischi connessi a ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi o rischi legati all'utilizzo della leva finanziaria.

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 funzione del rendimento delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo medesimo.

- (vi) L'investimento in strumenti finanziari come titoli di Stato e obbligazioni presenta invece un profilo di bassa rischiosità ed una alta liquidabilità.
- (vii) Le quote di partecipazione al Fondo costituiranno oggetto di negoziazione in un mercato regolamentato e, decorso il 5° (quinto) anno di gestione, la SGR potrà

avvalersi della facoltà di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, come indicato all'art. 8.12.

Articolo 4 Caratteristiche del Fondo

4.1 - Oggetto dell'investimento

- (i) Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente, in beni immobili e in diritti reali immobiliari, prevalentemente nel settore terziario, sia direzionale che commerciale, nonché universitario, museale, turistico e di ricerca.
- (ii) Qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, procedendo alla successiva edificazione, ovvero in immobili da ristrutturare/restaurare/mantenere, fermo restando che:
 - prima di effettuare la costruzione o gli interventi previsti, dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari;
 - dovranno essere sottoscritti contratti di fornitura e/o di appalto con primarie imprese di costruzioni, *general contractors*, fornitori di servizi, ecc. aventi ad oggetto il risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro, ovvero l'edificazione degli edifici. Le imprese dovranno fornire idonee garanzie bancarie o assicurative a copertura di eventuali anticipi che potranno essere versati dal Fondo e per l'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.
- (iii) Il Fondo può investire in partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione con facoltà di acquisto di beni immobili nonché l'acquisizione e l'alienazione di diritti reali immobiliari. Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali immobiliari con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate precedentemente per gli immobili.

- (iv) Al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti in relazione all'andamento dei mercati immobiliari o ad altre specifiche situazioni congiunturali, la SGR potrà assumere scelte che incrementino gli investimenti in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità ovvero le disponibilità liquide del Fondo al di sopra del livello strettamente connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, in conformità alla normativa vigente e delle procedure interne di valutazione e gestione dei rischi della SGR, ispirate a criteri di tutela degli investitori e dell'integrità dei mercati, il Fondo può investire in strumenti finanziari quotati e non quotati, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito.
- (v) In conformità alla normativa vigente, le disponibilità del Fondo possono essere investite in quote di altri OICR.

Qualora gli OICR siano promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altra SGR del gruppo (OICR "collegati") resta stabilito che:

- sul fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti di OICR acquisti;
 - sulla parte del fondo rappresentata da OICR "collegati" considerata ai fini del computo delle commissioni di gestione verrà detratta la porzione di commissioni riferibili al fondo controllato.
- (vi) Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria; al fine di ottimizzare l'impiego delle proprie transitorie disponibilità liquide, il Fondo può investire in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

4.2 - Destinatari delle quote

- (i) Le quote del Fondo possono essere sottoscritte indistintamente dal pubblico dei risparmiatori, nonché da soggetti rientranti fra gli investitori istituzionali, ai quali ultimi vengono riservate n. 13.000 quote di partecipazione pari al 50% dell'ammontare complessivo del Fondo, come precisato all'art. 8.1.

Il Fondo adotta la forma di Fondo "chiuso". Il rimborso delle quote potrà avvenire a partire dalla scadenza del Fondo, e, comunque, entro e non oltre la scadenza della proroga eventualmente richiesta per la liquidazione degli investimenti. Quanto sopra fatto salvo quanto espressamente previsto agli art. 3, comma (v) e art. 8.12.

4.3 – Politiche di investimento

- (i) Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, con prevalenza nei Paesi UE; qualora gli investimenti risultino espressi in valuta diversa dall'Euro la SGR potrà disporre, ove ritenuto necessario, operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR può avvalersi, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche ed operazioni destinate alla copertura dei rischi. Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la SGR può anche effettuare operazioni di "pronti contro termine" che prevedano l'acquisto di titoli a pronti e l'obbligo di rivendita a termine degli stessi. Dette operazioni saranno comunque realizzate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del Fondo, secondo una valutazione effettuata dai responsabili organi della SGR, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti e alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato.

È facoltà della SGR di avvalersi della possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni in società immobiliari privilegiando nella scelta quelle società che risultino proprietarie di immobili aventi caratteristiche e che svolgano attività omogenee con quelle prefigurate nel precedente articolo 4.1 comma (i). Il ricorso a tale tipo di investimenti avverrà coerentemente alle strategie di ottimizzazione dell'impiego delle attività del fondo.

- (ii) La SGR può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio indicate relativamente agli investimenti del Fondo ove intenda effettuare investimenti in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da Enti previdenziali pubblici, da Regioni, da Enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.
- (iii) La SGR, al fine di massimizzare la redditività per i sottoscrittori, potrà ricorrere all'indebitamento nell'ambito dei limiti previsti dalla normativa vigente. In particolare, nella gestione del Fondo, la SGR ha la facoltà di assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, sino a un ammontare tale che la leva finanziaria del Fondo, tenuto anche conto dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il minore tra (i) il limite massimo previsto per FIA immobiliari chiusi non riservati (pari ad un rapporto di 2 calcolato come

esposizione del Fondo su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013) e (ii) il 50 (cinquanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e il 20 (venti)% del valore delle altre attività presenti nel patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 50 (cinquanta) % del valore degli immobili comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al massimo al 100 (cento) % del valore complessivo netto del Fondo.

- (iv) Tali limiti sono calcolati nel rispetto dei criteri tempo per tempo vigenti, così come stabiliti all'interno delle norme prudenziali di volta in volta emanate dalla Banca d'Italia. La SGR fornisce ai Partecipanti ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa vigente. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo degli impegni.
- (v) Nella gestione del Fondo, la Società di gestione, per conto del Fondo stesso, ha facoltà, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo vigente, di concedere prestiti alle società immobiliari controllate che siano funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo delle partecipazioni medesime. Tali prestiti saranno computati, unitamente al valore della partecipazione cui si riferiscono, nel calcolo dei limiti di esposizione del fondo verso un unico emittente. Il Fondo può costituire garanzie sui propri beni se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni sui beni del Fondo.

4.4 – Presidi atti ad evitare conflitti di interesse

Il Fondo, al fine di evitare conflitti di interesse, non riconosce ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR o di Società del gruppo di appartenenza, alcuna provvigione per intermediazioni, acquisti, appalti e contratti di prestazione d'opera.

Il Fondo potrà, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa pro tempore vigente, nonché dal presente Regolamento negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR secondo criteri di conformità alle politiche di gestione del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR assumerà le proprie determinazioni in ordine al compimento di tali operazioni, con apposita delibera che illustri l'interesse del Fondo all'operazione stessa, previo conforme parere dell'organo di controllo e in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

4.5 - Proventi della gestione del Fondo

- (i) Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili (al netto da imposte anche future) generati annualmente - con esclusione delle plusvalenze non realizzate - e indicati nel rendiconto di gestione annuale del Fondo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, potrà procedere, con cadenza infrannuale, alla distribuzione dei proventi come sopra definiti redigendo apposito rendiconto infrannuale.
- (ii) Il Fondo prevede la distribuzione annuale o infrannuale ai partecipanti dei proventi, come sopra determinati, a partire da quelli realizzati nel corso del 3° anno di gestione e di ogni periodo seguente fino alla scadenza del termine di durata del Fondo
- (iii) I proventi, come sopra definiti, verranno distribuiti annualmente - o nel minor periodo in relazione al quale il Consiglio di Amministrazione ne deliberi la distribuzione - ai partecipanti unitamente a quelli già precedentemente realizzati e non distribuiti e saranno pari al 90% dei proventi netti (utili dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a copertura di future imposte e dei rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento).
- (iv) I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto annuale o infrannuale della gestione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR; hanno diritto alla distribuzione dei proventi i partecipanti al Fondo che risultano titolari delle quote presso gli intermediari depositari alla data di messa in pagamento dei proventi stessi e comunque nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A.

- (v) L'annuncio del pagamento dei proventi e della data di distribuzione dei medesimi viene diffuso tramite il Comunicato stampa relativo all'approvazione del rendiconto annuale o infrannuale da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.
- (vi) I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui all'art.13, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

4.6 - Ammontare del Fondo

L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in Euro 130.000.000 (centotrenta milioni).

Articolo 5 Società di Gestione

5.1 - Denominazione, sede

Società di gestione del Fondo, a far data dal 1° gennaio 2015 è la InvestIRE SGR S.p.A. con sede in Roma, via Po n. 16/A.

5.2 - Organo responsabile dell'attività gestoria

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività gestoria e ha facoltà, senza limitazione o esonero di responsabilità, di conferire deleghe specifiche di poteri, conformemente alle previsioni statutarie, ad un Comitato Esecutivo, a propri membri o ad elementi interni alla società.

5.3 - Comitati tecnici consultivi e consulenti esterni

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici dei quali possono far parte anche soggetti esterni alla società, di consulenti immobiliari/finanziari per l'analisi dei mercati e l'analisi strategico/organizzativa del Fondo oltre che di professionisti, tecnici, agenti/consulenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

5.4 – Deleghe a soggetti esterni

(i) Il Consiglio di Amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire specifiche deleghe a soggetti esterni aventi a oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari.

In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite

- non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione, il quale, pertanto, deve controllare il rispetto delle istruzioni impartite per l'esecuzione delle operazioni;
- hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
- prevedono, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
- sono soggette alla vigente normativa.

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

(iii) Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti nel settore immobiliare (advisors) per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettive circa il mercato immobiliare ove il fondo investe.

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

(i) Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che l'altra SGR non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita. I partecipanti dovranno essere prontamente

informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento mediante lettera raccomandata A.R. e/o mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i) con le modalità previste dalla normativa vigente per la conseguente modifica regolamentare.

Articolo 6 Banca depositaria

6.1 - Individuazione e funzioni

BNP Securities Services con sede legale in Parigi, Rue d'Antin 3, e succursale in Milano, via Ansperto 5- iscritta all'Albo delle Banche al n. 5483 - è il Depositario del Fondo. I compiti inerenti all'esercizio delle funzioni previste dall'articolo 47 e seguenti del Testo Unico sono svolti presso la succursale sopra citata.

6.2 - Rapporti tra la SGR e la Banca Depositaria

- (i) I rapporti tra la SGR e la Banca Depositaria sono regolati da apposita convenzione che specifica le procedure attinenti all'esecuzione dei servizi ad essa affidati ai fini del loro esatto adempimento in conformità alle norme vigenti, con particolare riguardo alla verifica della conformità alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni della Banca d'Italia.
- (ii) In particolare, la Banca Depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione. In relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'Organo di Vigilanza sulle irregolarità riscontrate, la Banca Depositaria provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

6.3 - Procedure di sostituzione dell'incarico

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca Depositaria e designare, in sua sostituzione, altra banca avente i requisiti di legge. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico dandone preavviso di almeno sei mesi. Tuttavia, l'efficacia della revoca ovvero della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente;

- sia efficace la conseguente modifica del Regolamento;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca Depositaria.

6.4 - Facoltà della Banca depositaria

La Banca Depositaria, per la custodia degli averi del Fondo, sotto la propria responsabilità e previo assenso della SGR, può avvalersi di subdepositari scelti, sia in Italia che all'estero, nell'ambito delle categorie individuate in via generale dall'Organo di Vigilanza. Presso il subdepositario gli strumenti finanziari sono rubricati in conti intestati alla banca depositaria – con indicazione che si tratta di beni di terzi – tenuti separati da quelli relativi agli strumenti finanziari di proprietà della banca depositaria.

Articolo 7 Ammontare del fondo e Quote di partecipazione

- (i) L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in Euro 130.000.000 (centotrenta milioni).
- (ii) Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è pari a Euro 5.000 (cinquemila).
- (iii) Le quote di partecipazione sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.
- (iv) Le quote di partecipazione sono accentrate presso una Società di gestione autorizzata ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione vigente.
- (v) Entro 12 (dodici) mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiede l'ammissione delle stesse alla negoziazione in un mercato regolamentato.
- (vi) L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote e gli atti dispositivi sulle stesse sottoscritte e/o detenute da ciascun partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote, ai sensi della normativa vigente.

Articolo 8 Partecipazione al Fondo

8.1 - Informazioni riguardanti l'offerta delle quote di partecipazione.

L'offerta delle quote di partecipazione potrà essere indirizzata sia al pubblico indistinto, sia a soggetti istituzionali secondo quote di riserva (l'"Offerta"). Sono oggetto dell'offerta al pubblico indistinto un minimo di n. 13.000 quote di partecipazione, pari al 50% dell'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo oggetto dell'Offerta (Offerta Pubblica), il restante 50% pari altresì al n. di 13.000 è riservata ai soggetti istituzionali (Offerta Istituzionale). L'Offerta Pubblica è indirizzata al pubblico indistinto in Italia. Non possono aderire all'Offerta Pubblica gli investitori istituzionali, i quali possono aderire solo al collocamento istituzionale. Potranno invece aderire all'Offerta Pubblica le persone fisiche di cui all'art. 31, secondo comma del Regolamento Consob n. 11522 del 1 luglio 1998 (vigente nel periodo di sottoscrizione del Fondo), le società di gestione del risparmio autorizzate alla prestazione per conto terzi, le società fiduciarie che prestano servizi di gestione per conto terzi e le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento anche mediante intestazione fiduciaria di cui all'art. 60 comma 4 del D. Lgs. 23 luglio 1996, n. 415.

8.2 - Sottoscrizioni di quote.

- (i) La partecipazione si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote del Fondo. L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione sarà pari ad una quota.
- (ii) La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo non inferiore al 2% dell'ammontare del Fondo.
- (iii) Qualora la richiesta di adesione all'Offerta Pubblica pervenga da parte di una società fiduciaria autorizzata alla gestione individuale di portafogli di investimento, quest'ultima dovrà compilare per ciascun cliente la relativa scheda di adesione indicando nell'apposito spazio il solo codice fiscale del cliente lasciando in bianco il nome ed il cognome (denominazione o ragione sociale) dello stesso ed inserendo nello spazio riservato all'intestazione delle Quote la denominazione ed il codice fiscale della società fiduciaria.

8.3 – Termini di sottoscrizione delle quote

- (i) Il patrimonio del Fondo deve essere raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.
- (ii) Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari a 6 (sei) mesi a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione, previa autorizzazione della CONSOB, del prospetto informativo, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi almeno 15 (quindici) giorni prima della data prevista, sui quotidiani di cui all'art. 12.2, comma (i). Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sui quotidiani di cui all'art. 12.2, comma (i) una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

8.4 – Modalità di sottoscrizione

- (i) La sottoscrizione di quote si realizza tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Le quote possono essere sottoscritte direttamente dai sottoscrittori ovvero da uno dei soggetti incaricati del collocamento al quale sia stato conferito un mandato con rappresentanza. Il conferimento del mandato non comporta alcun onere aggiuntivo.
- (ii) La domanda di sottoscrizione viene inoltrata alla SGR direttamente oppure per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento delle quote a inoltrare tempestivamente alla medesima le domande di sottoscrizione ed i relativi impegni o mezzi di pagamento raccolti, comunque non oltre il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricezione. La SGR impegna i soggetti incaricati del collocamento a non porre a carico dei partecipanti obblighi ed oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.

- (iii) La domanda di sottoscrizione è inefficace e la SGR la respinge ove essa sia incompleta, alterata o comunque non conforme a quanto previsto dal presente Regolamento.
- (iv) La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale verrà consegnata ai partecipanti nell'ambito della sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento del Fondo.

8.5 - Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta

- (i) Qualora il numero delle quote risultante dalle richieste di sottoscrizione pervenute da parte del pubblico indistinto sia superiore al numero delle quote ad esso riservate nell'ambito dell'Offerta Pubblica:
 - 1. si procederà, preliminarmente, all'assegnazione di una quota per ogni domanda;
 - 2. le quote residue verranno assegnate in proporzione al numero di quote richieste da ogni sottoscrittore;
- (ii) Qualora il numero delle domande risultante dalle richieste di sottoscrizione pervenute da parte del pubblico indistinto sia superiore al numero delle quote ad esso riservate nell'ambito dell'Offerta Pubblica, si procederà all'assegnazione di una quota per ogni richiesta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle stesse da parte della SGR.
- (iii) Qualora il numero delle quote risultante dalle richieste di sottoscrizione pervenute da parte dei soggetti istituzionali sia superiore al numero delle quote ad esso riservate nell'ambito dell'Offerta Istituzionale, l'assegnazione avverrà, insindacabilmente, tenuto conto (a) dello standing professionale e creditizio dell'investitore (b) del numero delle quote del fondo oggetto della domanda di sottoscrizione (c) del momento cronologico in cui si è formalizzato l'impegno dell'investitore alla sottoscrizione delle quote.
- (iv) Le operazioni di riparto si concluderanno in ogni caso entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

- (v) Inoltre, nel caso in cui le adesioni pervenute dagli istituzionali ovvero dal pubblico indistinto fossero inferiori al numero minimo delle quote destinate all'Offerta Istituzionale ovvero all'Offerta Pubblica, le rimanenti quote potranno, a seconda del caso, confluire nella quota destinata all'Offerta Pubblica ovvero all'Offerta Istituzionale.
- (vi) La SGR, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di procedere, ad aumentare l'ammontare del patrimonio del Fondo dandone comunicazione alla Banca d'Italia.
- (vii) In ciascuna richiesta di sottoscrizione è indicato a cura del ricevente, oltre alla data, l'orario esatto di presentazione.

8.6 - Ridimensionamento del Fondo.

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% rispetto a quello previsto all'art. 7 (i), la SGR, qualora ritenga possibile realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, ha facoltà di ridimensionare l'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo previa comunicazione alla Banca d'Italia.

8.7 - Decisione di non ridimensionare il Fondo

- (i) Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello previsto all'art. 7.(i), ovvero qualora, pur avendo raggiunto il predetto limite del 60%, la SGR decida comunque di non procedere al ridimensionamento del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni di cui al successivo comma, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni. Le autorizzazioni all'addebito in conto ed i vincoli a fronte degli importi sottoscritti sono conseguentemente considerate decadute.
- (ii) La SGR entro 15 (quindici) giorni dalla chiusura delle sottoscrizioni comunica all'autorità competente la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

8.8 - Durata del periodo di richiamo degli impegni

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui all'art. 8.5. Il versamento relativo alle quote assegnate deve avere luogo entro 15 (quindici) giorni dalle date sopraindicate.

8.9 - Mezzi di pagamento

- (i) Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote potrà essere effettuato presso i soggetti incaricati del collocamento mediante:
- bonifico bancario - alla cui copertura il sottoscrittore può provvedere anche a mezzo contante - disposto a favore del conto della SGR - Rubrica intestata a IMMOBILIUM 2001;
 - assegno circolare o bancario, non trasferibile ovvero girato con clausola di non trasferibilità, all'ordine della SGR - Rubrica intestata a IMMOBILIUM 2001. Gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
 - autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente della Banca Depositaria oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

Per i bonifici bancari e gli accrediti derivanti da autorizzazioni di addebito in conto corrente, la valuta ed i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante alla Banca Depositaria.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno di versamento dei medesimi presso la Banca Depositaria. Nel caso di versamenti a mezzo assegno, la SGR o il soggetto incaricato del collocamento cui è stato conferito apposito mandato provvede entro il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso la Banca Depositaria in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni.

Gli interessi maturati sugli importi versati antecedentemente alla data di scadenza dei termini di richiamo degli impegni saranno retrocessi, al netto delle imposte, ai singoli sottoscrittori

- (ii) In caso di mancato buon fine del mezzo di pagamento, la SGR ha facoltà di attivare le procedure di recupero, sia giudiziale che extragiudiziale, dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore a qualunque titolo, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.

8.10 - Sottoscrizioni concluse fuori sede

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione di quote conclusi fuori sede è sospesa – ai sensi dell'art. 30, comma 6 del Testo Unico – per la durata di 7 (sette) giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso, senza spese né corrispettivo, al promotore finanziario o al soggetto abilitato attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.

8.11 - Conferma dell'avvenuto investimento

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione e del mezzo di pagamento
- l'importo lordo versato e quello netto investito;
- l'importo delle commissioni di sottoscrizione
- il numero delle quote attribuite al sottoscrittore

8.12 - Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti decorso il 5° (quinto) anno di gestione del Fondo. In tal caso la SGR deve dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i) precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), nonché l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca depositaria su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre i 5 (cinque) giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della SGR medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata mediante bonifico bancario oppure secondo le modalità indicate dal richiedente. Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore, l'obbligazione di rimborso per la SGR si estingue con la conferma di avvenuto incasso da parte del beneficiario. Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate in un conto intestato alla SGR con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.

Articolo 9 Regime delle spese

9.1 - Spese a carico del Fondo

- (i) I costi a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:
- (a) La provvigione di gestione annua spettante alla SGR è determinata in misura pari all'1,60% (uno virgola sessanta per cento) in ragione d'anno del valore complessivo netto del Fondo, di cui un importo massimo pari allo 0,025% (zero virgola zero zero venticinque per cento) del totale dell'attivo del fondo riconducibile al costo sostenuto dalla Società di gestione per il calcolo del valore della quota. Ai fini del calcolo della provvigione di gestione, il valore complessivo netto del fondo è computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dall'ultimo rendiconto di gestione del Fondo e dalla relazione semestrale predisposti prima dell'attribuzione della provvigione di gestione, salvo conguaglio *pro rata temporis* in relazione al Valore Complessivo Netto del Fondo evidenziato dal successivo rendiconto di gestione del Fondo predisposto alla fine dell'anno in cui la provvigione di gestione è stata attribuita.

La provvigione di gestione viene prelevata anticipatamente dalle disponibilità del Fondo, nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante, determinato con cadenza trimestrale, il primo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare a decorrere dal primo richiamo degli impegni. In sede di prima applicazione e fino

alla redazione del primo rendiconto di gestione del Fondo, la provvigione di gestione verrà calcolata sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

A partire dal cd. "periodo di grazia" di cui all'articolo 2, e cioè a far data dal 1 gennaio 2018, il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è ridotto su base volontaria ed unilaterale del 50% ed è pertanto pari al 0,8% (zero virgola otto per cento) del valore complessivo netto del Fondo.

- (b) Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per l'espletamento delle sue funzioni è determinato in misura pari allo 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) su base annua (commissione esente da I.V.A.) calcolata, quale risulta dal rendiconto di fine anno, sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun mese trimestre solare. In sede di prima applicazione e fino all'approvazione del primo rendiconto di fine anno il compenso spettante alla Banca Depositaria verrà calcolato sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.
- (c) Le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, le altre spese inerenti al perfezionamento dei contratti di compravendita e dei contratti di locazione etc. rimangono tutte a carico del Fondo e saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, o in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali.
- (d) Tutti gli oneri connessi alla attività di accentramento e dematerializzazione delle quote del Fondo di cui all'art. 7 ed alla quotazione in un mercato regolamentato delle quote del Fondo.
- (e) Spese di pubblicazione sui quotidiani del valore unitario delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei proventi,

i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, purché tali oneri non attengano a propaganda e pubblicità o comunque al collocamento delle quote del Fondo.

- (f) Le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo ivi compreso quello finale di liquidazione nonché il prospetto di cui all'art. 11 lettera d) del Regolamento.
- (g) Gli oneri connessi agli eventuali prestiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative.
- (h) Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.
- (i) Tutti gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi compresi eventuali oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale.
- (j) Il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla Consob per il Fondo.
- (k) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti, definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo. Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionale degli esperti indipendenti.

Il compenso viene corrisposto come segue: un acconto al momento del conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, e il saldo entro un mese dalla consegna delle relazioni peritali.

- (l) Gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La congruità di

tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o enti specializzati nei controlli dei costi nell'edilizia.

- (m) I premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.
- (n) I costi strumentali alla partecipazione alle gare e alle aste immobiliari (due diligence, costi per l'offerta etc.).
- (o) Il pagamento delle suddette spese è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

9.2 – Spese a carico della Società di Gestione

- (i) Sono a carico della Società di Gestione tutte quelle spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli investitori, ivi incluse le spese di *property e facility management* quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli oneri sostenuti per la gestione amministrativa, gestione tecnica e attività di reportistica connessa all'impiego degli immobili del fondo.

9.3 – Spese a carico dei singoli partecipanti

- (i) Le sottoscrizioni sono gravate da una commissione, stabilita in misura massima del 2,50% (due virgola cinquanta per cento), con possibilità da parte del soggetto Collocatore di applicare sconti anche fino al 100%.
- (ii) Sono a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.
- (iii) Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati, che saranno indicati di volta in volta al partecipante interessato. In ogni caso i soggetti collocatori non possono porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Regolamento.

Articolo 10 Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota

- (i) Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo – calcolato sulla base dei criteri di

valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia, suddiviso per il numero delle quote in circolazione.

- (ii) Alla valutazione del Fondo provvede il Consiglio di Amministrazione della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla fine del semestre solare ed entro 60 (sessanta)giorni dalla fine dell'anno. I partecipanti hanno facoltà di ottenere gratuitamente la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.
- (iii) Il valore unitario della quota, espresso in euro e come sopra determinato, sarà pubblicato 2 (due) volte l'anno sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2, comma (i).
- (iv) Le pubblicazioni di cui sopra possono essere rinviate a un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e gli investitori per il tramite dei quotidiani indicati all'art.12.2, comma (i).

Articolo 11 Scritture contabili e relativa pubblicità

- (i) Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla SGR in euro, essa, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, redige:
 - a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - b) la relazione semestrale, relativa ai primi sei mesi di ogni esercizio, accompagnata da una nota illustrativa; la relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza infrannuale coincidente con la fine del semestre.
 - c) la relazione annuale (o rendiconto della gestione del Fondo) accompagnata dalla relazione degli amministratori;
 - d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del valore complessivo del Fondo, in base al quale attribuire le Quote di nuova emissione

e procedere al rimborso delle Quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

Il rendiconto annuale della gestione del Fondo, e la relazione semestrale sono messi a disposizione del pubblico, rispettivamente, entro 6 (sei) mesi dalla chiusura dell'esercizio o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi ovvero entro 2 (due) mesi dalla fine del periodo di riferimento, nella sede della SGR, nella sede della Banca depositaria e presso le filiali della stessa situate nei capoluoghi di regione nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. Tali documenti, unitamente al prospetto, saranno messi gratuitamente a disposizione dei partecipanti sul sito *internet* della SGR.

Ai sensi della disciplina emanata dalla Consob, sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della SGR, il sito internet della stessa, la sede della banca depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione:

- le relazioni di stima dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari conferiti al fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soci della società di gestione del risparmio, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene (Soggetti in conflitto di Interessi);
- gli atti di conferimento dei beni e le informazioni concernenti i soggetti conferenti e il relativo gruppo di appartenenza.

Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate con soggetti diversi da quelli in Conflitto di Interessi, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del fondo. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente, anche a domicilio, copia di tali documenti dalla SGR o dal soggetto collocatore presso il quale è stata effettuata la sottoscrizione.

Articolo 12 Modifiche regolamentari

12.1 – Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento

- (i) Le modifiche del Regolamento, solo se necessarie per la tutela dell'interesse dei sottoscrittori ed in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo d'investimento alternativo immobiliare chiuso sono deliberate dall'Organo societario competente della SGR e sottoposte all'approvazione dell'Autorità di controllo.
- (ii) Nel caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dai criteri generali predeterminati dalla Autorità di controllo, può essere conferita una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o ad un Amministratore per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza dall'Organo societario competente della SGR nella prima riunione successiva.

12.2 – Pubblicità delle modifiche Regolamentari

- (i) Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato su n. 1 (uno) quotidiano a diffusione nazionale, individuato, salve modifiche, in "Il Sole 24 Ore".
- (ii) Le modifiche regolamentari connesse con:
 - la sostituzione della SGR o della Banca depositaria;
 - variazioni delle caratteristiche o dello scopo del Fondo;saranno oggetto di comunicazione agli investitori mediante pubblicazione di almeno n. 3 (tre) avvisi sull'organo di stampa sopra menzionato, ripetuti con un intervallo di 1 (una) settimana.
- (iii) La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta.

12.3 – Termini di efficacia delle modifiche regolamentari.

- (i) L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della prima pubblicazione secondo le modalità di cui all'art. 12.2 comma (i) e (ii):
 - a) per un periodo pari a 180 (centottanta) giorni nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della SGR o della Banca depositaria. Nell'interesse dei

partecipanti la Società si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;

- b) al termine stabilito dalla Società, tenuto conto della natura delle modifiche e dell'interesse dei partecipanti negli altri casi.

Articolo 13 Liquidazione del Fondo

13.1 - Cause di liquidazione e aventi diritto

Il Fondo può essere liquidato:

- alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
- qualora si proceda allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio;
- per iniziativa della SGR e nell'interesse dei partecipanti.

Hanno diritto a partecipare alla ripartizione dell'attivo risultante dalla liquidazione del Fondo e del risultato della gestione del Fondo coloro i quali risultino, a qualunque titolo, titolari delle quote di partecipazione del Fondo al termine del periodo di liquidazione del Fondo.

13.2 - Liquidazione del fondo ad iniziativa della SGR

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni della Banca d'Italia, ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati al successivo art. 13.6.

13.3 - Risultato della gestione del Fondo

Il risultato della gestione del Fondo è espresso dal confronto fra l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato e l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali effettuati nel corso della durata del Fondo.

Nel calcolo del risultato di gestione, il patrimonio iniziale del Fondo, i proventi distribuiti e i rimborsi parziali effettuati vengono capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione semplice ad un tasso pari al 5% (cinque per cento) annuo.

13.4 - Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione e riferimento per l'individuazione del risultato minimo prefissato.

Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dalla liquidazione degli investimenti viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 20% (venti per cento) del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato e sottoindicato; tale percentuale verrà riportata anche nel rendiconto finale di liquidazione;
- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla SGR.

Il risultato minimo oltre il quale competerà alla SGR detto compenso è fissato nella misura del 5% (cinque per cento) annuo semplice, in quanto tale è il livello di rendimento che ci si attende in base alle oggettive condizioni di mercato, tenendo conto della redditività potenziale degli investimenti sia sotto il profilo finanziario che patrimoniale.

13.5 - Possibilità di rimborso parziale

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

13.6 - Procedura di liquidazione

13.6.1. Organo competente

L'organo competente a deliberare la liquidazione del Fondo è il Consiglio di Amministrazione della SGR. A decorrere dalla data della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR che dispone la liquidazione del Fondo, cessa ogni iniziativa di investimento.

13.6.2. Obbligo di comunicazione preventiva

La SGR informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito, dando

poi tempestiva informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa unitamente al piano di liquidazione programmato.

13.6.3. Pubblicità inerente alla liquidazione

La delibera di liquidazione del Fondo è comunicata ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 12.2, comma (i). L'avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento.

Con le stesse modalità è data comunicazione ai partecipanti dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

13.6.4. Fasi

Le fasi della liquidazione sono le seguenti:

Liquidazione dell'attivo

A partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui al precedente articolo 13.2.3, la SGR procede, sotto il controllo del Collegio sindacale, alla liquidazione dell'attivo del Fondo, secondo un piano di liquidazione predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

Redazione del rendiconto finale di liquidazione

Concluso il piano di liquidazione, la SGR redige il resoconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli amministratori.

Redazione del piano di riparto

La SGR redige, altresì, il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota del Fondo determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote del Fondo in circolazione, detratto il compenso spettante alla SGR ai sensi del precedente articolo 13.4.

Certificazione

La società incaricata della revisione provvede alla revisione: (i) della contabilità relativa alle operazioni di liquidazione e (ii) del rendiconto finale di liquidazione.

Deposito ed affissione del rendiconto finale e della relativa relazione

Il rendiconto finale e la relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di d'inizio delle operazioni di rimborso, sono depositati e messi a disposizione dei partecipanti presso la sede della SGR e presso la sede della Banca depositaria.

Esecuzione del riparto

La Banca Depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote del Fondo agli aventi diritto nella misura prevista dal rendiconto finale di liquidazione con valuta non superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di deposito del rendiconto finale di liquidazione, provvedendo altresì al ritiro ed all'annullamento dei relativi certificati.

Deposito delle somme non riscosse

Le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria su un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto, quando i certificati sono nominativi, ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati, se questi sono al portatore. Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, con decorrenza dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.

Conclusione

La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto.

Articolo 14 Esperti indipendenti dei Fondi chiusi immobiliari

- (i) Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo la SGR si avvale di Esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dal Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica n. 30 del 5 marzo 2015.

Articolo 15 Revisione contabile

- (i) La contabilità della SGR e del Fondo sono soggette a revisione ai sensi degli artt. 9, comma 2 e 155 del Testo Unico.

- (ii) La società incaricata della revisione esprime un giudizio, ai sensi dell'art. 156 del testo Unico, sul bilancio della SGR e sul Rendiconto della gestione e di liquidazione del Fondo.

Articolo 16 Foro competente

- (i) Fatta eccezione per il caso in cui il partecipante sia un consumatore, ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile, per la soluzione delle controversie fra i partecipanti al Fondo e la SGR e/o la Banca depositaria è esclusivamente competente il Foro di Roma.