

**Regolamento del fondo di investimento immobiliare chiuso
riservato**

FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI

promosso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 410/2001 e gestito da Investire
SGR S.p.A.

approvato dalla Banca d'Italia con nota n. 1199636 del 16 dicembre 2004

INDICE

A) Scheda Identificativa

- Articolo 1. Istituzione e denominazione del Fondo
- Articolo 2. Destinatari
- Articolo 3. Durata del Fondo
- Articolo 4. Società di Gestione del Risparmio
- Articolo 5. Depositario
- Articolo 6. Modalità di calcolo e di comunicazione del valore unitario della Quota
- Articolo 7. Definizioni

B) Caratteristiche del prodotto

- Articolo 8. Patrimonio del Fondo
- Articolo 9. Politiche di Gestione
- Articolo 10. Ammontare del Fondo
- Articolo 11. Esperti Indipendenti
- Articolo 12. Sottoscrizione delle Quote
- Articolo 13. Valore Unitario delle Quote e caratteristiche
- Articolo 14. Collocamento delle Quote di Classe A
- Articolo 15. Proventi della gestione del Fondo
- Articolo 16. Rimborsi parziali pro-quota
- Articolo 17. Spese ed oneri a carico del Fondo, dei Partecipanti e degli Enti Apportanti
- Articolo 18. Responsabilità dell'attività di gestione e sistema di deleghe
- Articolo 19. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo
- Articolo 20. *Advisory Committee*
- Articolo 21. Assemblea dei Partecipanti
- Articolo 22. Rappresentante Comune

C) Clausole Generali

- Articolo 23. Partecipazione al Fondo
- Articolo 24. Certificati rappresentativi delle Quote
- Articolo 25. Calcolo del valore unitario delle Quote di Classe A
- Articolo 26. Spese a carico della SGR
- Articolo 27. Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva
- Articolo 28. Documenti a Disposizione dei Partecipanti e Luoghi di Deposito
- Articolo 29. Revisione contabile, certificazione e controllo
- Articolo 30. Modifiche del Regolamento
- Articolo 31. Liquidazione del Fondo
- Articolo 32. Liquidazione e ripartizione del Plusvalore della Gestione alla scadenza del Fondo
- Articolo 33. Foro Competente

A) SCHEDA IDENTIFICATIVA

1. Istituzione e denominazione del Fondo

Il Ministro dell'Economia e delle Finanze (di seguito, il "**MEF**"), con decreto del 9 giugno 2004 (di seguito, il "**Decreto**"), ha promosso, ai sensi dell'art. 4, del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella Legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito, la "**Legge 410/01**"), la costituzione del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato denominato "FIP - Fondo Immobili Pubblici" (di seguito, il "**Fondo**"), con modalità di costituzione, caratteristiche delle quote di partecipazione allo stesso e relative procedure di collocamento definite nei decreti emanati successivamente dal MEF in attuazione del Decreto (di seguito, i "**Decreti Successivi**").

Fatto salvo quanto previsto nel Regolamento (come di seguito definito), nella Legge 410/01, nel Decreto nonché nei Decreti Successivi, al Fondo si applicheranno le disposizioni contenute nel D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (c.d. Testo Unico della Finanza, di seguito "**TUF**"), e nei relativi regolamenti di attuazione.

La società Investire SGR S.p.A. (di seguito, la "**SGR**"), individuata in conformità alle procedure indicate nel predetto Decreto, ha istituito il Fondo con delibera del consiglio di amministrazione del 5 ottobre 2004, con cui è stato contestualmente approvato il presente regolamento di gestione (di seguito, il "**Regolamento**").

Il Fondo rientra nella categoria dei "FIA Italiani immobiliari" come definiti dall'articolo 1, comma 1, lettera q) del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30. Inoltre, trattandosi di FIA italiano riservato: i) ai sensi dell'articolo 1, comma 1, m quater) del TUF, le modifiche del Regolamento non sono soggetti all'approvazione della Banca d'Italia, ii) il Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, può seguire regole diverse rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati.

2. Destinatari

Il Fondo prevede l'emissione di due classi di quote di partecipazione al Fondo (rispettivamente le Quote di "**Classe A**" e una singola Quota di "**Classe B**" e congiuntamente le "**Quote**") che attribuiscono diritti diversi ai possessori delle stesse nei termini e secondo le condizioni stabilite dal Regolamento.

Le Quote di Classe A sono riservate esclusivamente ad Investitori Qualificati come di seguito definiti:

- i soggetti rientranti nell'ambito delle categorie di investitori qualificati di cui all'art. 1, comma 1, lettera h), del Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica n. 228 del 24 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni in vigore fino al 2 aprile 2015, che, a tale data, detengano Quote, e
- a partire dal 3 aprile 2015, gli investitori professionali indicati all'art. 1, comma 1 lett. m-quater) e m-undecies) del TUF, e le altre categorie di investitori che possono sottoscrivere, acquistare e detenere quote di FIA riservati, a sensi e con le limitazioni previste (anche in punto di ammontare minimo non frazionabile delle Quote sottoscritte o acquistate, pari, per gli investitori diversi dagli investitori professionali, ad Euro 500.000) dal DM 30/2015 (come di seguito definito).

La Quota di Classe B è assegnata inizialmente al MEF secondo quanto stabilito nei Decreti Successivi e nel Regolamento.

3. Durata del Fondo

La durata del Fondo è fissata (salvi il caso di liquidazione anticipata previsto nella Parte C, articolo 31.2, del Regolamento e la proroga prevista nella Parte C, articolo 32, comma 2, del Regolamento) in 18 (diciotto) anni a decorrere dalla data dell'Apporto (come definito successivamente), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del diciottesimo anno (la "**Scadenza Originaria**").

Entro il termine della Scadenza Originaria, la SGR, con delibera del proprio consiglio di amministrazione e previo parere favorevole e vincolante dell'Advisory Committee di cui al successivo articolo 20, ha la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un periodo non superiore a 3 (tre) anni dalla Scadenza Originaria e fino al 21° (ventunesimo) anno dalla data dell'Apporto (la "**Proroga**").

4. Società di Gestione del Risparmio

La SGR ha sede legale in Roma, via Po n. 16/A ed è iscritta al Registro delle Imprese c/o la C.C.I.A.A. di Roma con il numero, codice fiscale e partita IVA 06931761008, e R.E.A. n. 998178. La SGR è stata autorizzata alla prestazione del servizio 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. 50 (già n.144), tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del TUF.

La SGR gestisce il Fondo nel rispetto delle disposizioni normative e di vigilanza tempo per tempo vigenti e del Regolamento.

5. Depositario

L'incarico di depositario del Fondo è stato conferito a State Street Bank International GmbH – Succursale Italia, con sede legale in Milano, via Ferrante Aporti, 10, iscritta al n. 5757 dell'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia (il "**Depositario**"). Le funzioni di rimborso delle Quote sono svolte presso la sede di Via Nizza 262/57 - Torino. Le funzioni di consegna e ritiro dei certificati sono invece svolte da State Street Bank per il tramite di Intesa Sanpaolo S.p.A. presso la Filiale di Milano sita in Corso di Porta Nuova 7.

Presso la sede legale del Depositario, i partecipanti al Fondo (i "**Partecipanti**") possono prendere visione della relazione annuale di gestione (la "Relazione Annuale"), della relazione semestrale (la "Relazione Semestrale") e del rendiconto finale di liquidazione nonché del prospetto contabile di cui all'articolo 27, comma 2, romanino (iv) del Regolamento.

Il Depositario potrà, previo assenso della SGR, sub -depositare gli strumenti finanziari in cui sia investito il patrimonio del Fondo nei limiti previsti dall'articolo 9, Parte B, del Regolamento, presso (i) organismi di gestione centralizzata degli stessi ovvero (ii) altri sub - depositari abilitati.

6. Periodicità di calcolo del valore della Quota e modalità di comunicazione

Il Valore Complessivo Netto del Fondo (come di seguito definito) è determinato sulla base dei criteri di valutazione delle attività dei FIA immobiliari stabiliti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche (il "**Provvedimento della Banca d'Italia**"). La valutazione del Valore Complessivo Netto del Fondo e del valore unitario delle Quote di Classe A è effettuata semestralmente dal consiglio di amministrazione della SGR, in concomitanza con l'approvazione della relazione semestrale del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre chiuso al 30 giugno di ciascun anno ovvero 60 (sessanta) giorni, ove previsto ai sensi della normativa applicabile, ed in concomitanza con l'approvazione della Relazione Annuale, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni semestre chiuso al 31 dicembre di ciascun anno.

Il valore unitario delle Quote di Classe A è comunicato ai Partecipanti mediante pubblicazione di un avviso almeno sui quotidiani "Il Sole 24Ore", "Il Corriere della Sera" e "The Financial Times", entro 15 (quindici) giorni lavorativi dal termine previsto per tale valutazione nonché sul sito internet della SGR e del Fondo.

È facoltà della SGR sospendere la comunicazione del valore unitario delle Quote di Classe A, in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili che non consentano la regolare determinazione dello stesso o la sua comunicazione. Ove ricorrano tali circostanze, la SGR informa di tale sospensione la Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità sopra indicate, i Partecipanti al Fondo. Al cessare delle situazioni predette, la SGR si adopererà per determinare il valore unitario delle Quote di Classe A non appena possibile e provvederà alla relativa comunicazione ai Partecipanti.

Il valore unitario della Quota di Classe B sarà determinato dalla SGR con periodicità semestrale nei termini di cui al presente articolo 6 e secondo quanto previsto dal successivo articolo 32, comma 6, Parte C), del Regolamento. Il valore così determinato sarà comunicato con raccomandata con ricevuta di ritorno dalla SGR al titolare della Quota di Classe B entro 15 (quindici) giorni lavorativi dal termine previsto per tale valutazione.

7. Definizioni

Oltre ai termini espressamente definiti nel corpo del Regolamento, i termini seguenti hanno il significato qui di seguito ad essi rispettivamente attribuito:

“DM 30/2015” indica il Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 di attuazione dell’art. 39 del TUF;

“Immobili” indica i beni immobili acquisiti dal Fondo in virtù dell’Apporto, dell’Acquisto (come di seguito definiti) e di quanto previsto dal successivo articolo 9, comma 2, Parte B, del Regolamento;

“Inflazione” indica l’indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall’ISTAT;

“Patrimonio del Fondo” significa il totale delle attività del Fondo, ossia, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l’insieme degli Immobili, degli strumenti finanziari, della liquidità e di ogni altra attività detenuta dal Fondo, così come identificata nel Provvedimento della Banca d’Italia;

“Proventi di Gestione” indica i proventi derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall’ultima Relazione Annuale ovvero Semestrale disponibile dello stesso e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d’Italia (cfr. voce Utile/perdita d’esercizio);

“Proventi Distribuibili” indicano i Proventi di Gestione sottraendo (ovvero aggiungendo) (i) le plusvalenze (ovvero le minusvalenze) non realizzate; (ii) la quota - parte dell’ammortamento del Finanziamento non collegato alla dismissione di Immobili; (iii) le spese di manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione degli Immobili nei limiti in cui le stesse siano a carico del Fondo ai sensi del Regolamento e non siano già state dedotte dai Proventi di Gestione; (iv) le spese, non ancora sostenute dal Fondo, per gli interventi di cui all’articolo 20, commi 8, lettera (H), e 9, lettera (c), Parte B, del Regolamento o comunque portate a conoscenza dell’Advisory Committee ai sensi dell’articolo 20, comma 11, Parte B, del Regolamento, per le quali l’Advisory Committee non abbia espresso parere negativo; (v) la variazione in aumento (ovvero in diminuzione) delle componenti attive di capitale circolante come riportate nella Relazione Annuale ovvero Semestrale redatta ai sensi del Provvedimento della Banca d’Italia, sotto le voci “Altre Attività” come riportate nella sezione G dello

schema di rendiconto di cui al predetto Provvedimento, al netto della voce “Crediti per PCT attivi e operazioni assimilate”; (vi) altre eventuali componenti di reddito non monetarie, **nonché aggiungendo (o sottraendo)** (a) le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento; (b) l'accantonamento semestrale (o l'utilizzo del fondo) disposto ai fini della distribuzione, in sede di liquidazione del Fondo, al titolare della Quota di Classe B del rendimento di cui all'articolo 32, commi 5 e 6, Parte C, del Regolamento; e (c) i proventi maturati ma eventualmente non distribuiti negli esercizi precedenti ai sensi dell'articolo 15, comma 3, Parte B del Regolamento;

“Provento Percentuale Lordo” indica:

1. l'ammontare dei Proventi Distribuibili nel semestre di riferimento, sottraendo le plusvalenze realizzate e quelle non realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, e

aggiungendo:

- (a) le spese per gli interventi di cui all'articolo 20, commi 8, lettera (H), e 9, lettera (c), Parte B, del Regolamento, o comunque portate a conoscenza dell'Advisory Committee ai sensi dell'articolo 20, comma 11, Parte B del Regolamento, per le quali lo stesso non abbia espresso parere negativo;
- (b) le minusvalenze realizzate nel periodo di riferimento;
- (c) gli accantonamenti monetari effettuati ai sensi dell'articolo 15, comma 3, Parte B, del Regolamento per le distribuzioni a favore della Quota di Classe B di cui al successivo articolo 32, comma 5, Parte C, del Regolamento;

diviso per:

2. il valore nominale medio delle Quote di Classe A nel periodo di riferimento al netto dei rimborsi parziali eventualmente effettuati;

“Risorse Disponibili per Rimborsi” indica, nei limiti della cassa disponibile e nel rispetto del Regolamento, la somma tra:

- (i) i proventi della/e cessione/i degli Immobili nel periodo di riferimento al netto:
 - (a) della plusvalenza realizzata rispetto al valore di carico dell'/degli Immobile/i ceduto/i, intendendosi per “valore di carico” il valore di apporto ovvero di acquisto a seconda del caso;
 - (b) dei costi, spese e qualsiasi altro onere sostenuto a fronte della/delle cessione/i dell'/degli Immobile/i nei limiti in cui gli stessi siano a carico del Fondo ai sensi del Regolamento e che non siano già stati dedotti dai Proventi Distribuibili (come di seguito definiti);

(c) della quota parte del Finanziamento (come di seguito definito) oggetto di rimborso a fronte della/e cessione/i così come prevista dal relativo contratto di finanziamento; e

(ii) le minusvalenze realizzate nel periodo di riferimento.

“Valore Complessivo Netto del Fondo” indica il valore dell’insieme degli Immobili, degli strumenti finanziari, della liquidità e di ogni altra attività detenuti dal Fondo, determinato sulla base dei criteri di valutazione delle attività dei fondi immobiliari stabiliti dalla Banca d’Italia, e con la periodicità di cui al precedente articolo 6, al netto degli oneri e di ogni passività a carico del Fondo stesso, secondo quanto previsto nel Provvedimento della Banca d’Italia.

“Giorno Lavorativo” indica ciascun giorno, esclusi i sabati e le domeniche, in cui le banche sono generalmente aperte in Milano per lo svolgimento della loro normale attività.

B) CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO

8. Patrimonio del Fondo

- 1) Le Quote vengono emesse a fronte del conferimento al Fondo dei beni immobili individuati con uno o più decreti dirigenziali emanati dall’Agenzia del Demanio (di seguito, i “**Decreti di Individuazione**”) e conferiti al Fondo mediante uno o più decreti del Ministro dell’Economia e delle Finanze (di seguito, i “**Decreti di Conferimento**”), da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, emanati anche di concerto con i Ministri di volta in volta competenti ai sensi dell’art. 4, comma 1, della Legge n. 410/2001, come successivamente modificata. L’inclusione dei beni immobili nei predetti Decreti di Conferimento produce il passaggio dei beni immobili al patrimonio disponibile dello Stato e la loro immissione nel Patrimonio del Fondo (di seguito, l’“**Apporto**”), ai sensi dell’art. 3, comma 1, della Legge n. 410/2001, come successivamente modificata.
- 2) L’Apporto viene effettuato dallo Stato e dagli enti pubblici non territoriali (di seguito, collettivamente, gli “**Enti Apportanti**”), titolari, fino alla data di Apporto, dei beni immobili conferiti al Fondo tramite i Decreti di Conferimento.
- 3) Le Quote di Classe A sono sottoscritte e liberate dagli Enti Apportanti in un’unica soluzione al momento dell’Apporto che dovrà avvenire entro un anno dalla delibera del consiglio di amministrazione della SGR che ha istituito il Fondo (cfr. articolo 1, Parte A, del Regolamento). A ciascun Ente Apportante è attribuito, a fronte dell’Apporto, un numero di Quote di Classe A pari al valore dei beni apportati al Fondo (di seguito, il “**Valore dell’Apporto**”), diviso per il valore nominale di una singola Quota di Classe A, fermo restando quanto previsto nei Decreti Successivi. L’unica Quota di Classe B sarà assegnata al MEF al momento dell’Apporto, secondo quanto stabilito nei Decreti Successivi.
- 4) Successivamente all’Apporto e comunque entro i successivi 30 giorni, verranno trasferiti al Fondo, con uno o più decreti del Ministro dell’Economia e delle Finanze (di seguito, i “**Decreti di Trasferimento**”), emanati anche di concerto con i Ministri di volta in volta competenti ai sensi dell’art. 4, comma 1, della Legge n. 410/2001, come successivamente modificata, i beni immobili individuati nei Decreti di Individuazione e indicati nei Decreti di Trasferimento stessi (di seguito, l’“**Acquisto**”). L’inclusione dei beni immobili nei predetti decreti produce il passaggio dei beni immobili al patrimonio disponibile e la loro immissione nel Patrimonio del Fondo, ai sensi dell’art. 3, comma 1, della Legge n. 410/2001, come successivamente modificata.

La SGR, per conto del Fondo, ricorrerà a forme di finanziamento (ivi inclusi finanziamenti a medio–lungo termine e/o linee di credito a breve termine ovvero i loro rifinanziamenti) (di seguito, il “**Finanziamento**”), per un importo indicativo compreso tra il 50% ed il 60% del valore complessivo del Patrimonio del Fondo che include gli Immobili conferiti in sede di Apporto e quelli trasferiti in sede di Acquisto, nel rispetto delle modalità e dei limiti indicati nel successivo comma 9 dell’articolo 9 e delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. In sede di finanziamento, la SGR rilascerà, per conto del Fondo, dichiarazioni e garanzie, usuali in operazioni della specie, relative - tra l’altro - alla qualità degli immobili oggetto dell’Acquisto, previo rilascio di appositi pareri legali e/o tecnici di supporto, ove rilevanti. Resta inteso che nessuna responsabilità potrà essere ascritta alla SGR da parte dei Partecipanti per aver reso le suddette dichiarazioni e garanzie.

La SGR richiede agli Esperti Indipendenti (come successivamente definiti) la redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell’Apporto nonché di una relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell’Acquisto. Tali relazioni sono redatte e depositate non oltre 30 (trenta) giorni prima delle relative date di Apporto e di Acquisto, e contengono i dati richiesti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

9. Politiche di gestione

- 1) L'investimento del patrimonio del Fondo - direttamente ovvero attraverso società controllate - in un unico immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, è consentito fino al 100% (cento per cento) delle attività del Fondo (di seguito, il "Limite di investimento").
- 2) Scopo del Fondo è la gestione e la vendita del Patrimonio del Fondo il cui portafoglio è inizialmente costituito da beni immobili di esclusiva provenienza pubblica, ad uso diverso da quello residenziale, dello Stato e degli enti pubblici non territoriali, indicati nei Decreti di Conferimento e nei Decreti di Trasferimento. Integrazioni o permutate di beni immobili da parte dello Stato e/o degli enti pubblici non territoriali potranno avvenire, nel corso della durata del Fondo, entro i limiti fissati dai Decreti Successivi e dai Decreti di Trasferimento e Conferimento e per le sole finalità ivi indicate. Integrazioni o permutate da parte di terzi potranno avvenire nel corso della durata del Fondo solo ove le stesse siano finalizzate ad una migliore valorizzazione degli Immobili.
- 3) L'attività gestionale del Fondo sarà finalizzata alla valorizzazione e liquidazione del Patrimonio del Fondo e alla ripartizione tra i Partecipanti del risultato della gestione nei termini previsti dal Regolamento e dalle relative politiche di gestione, nonché dalla normativa applicabile.
- 4) In particolare, l'attività gestionale del Fondo sarà volta alla valorizzazione degli Immobili, inizialmente prevalentemente utilizzati dalla Pubblica Amministrazione su assegnazione dell'Agenzia del Demanio a cui gli Immobili sono concessi in locazione, promuovendo e dando corso ad iniziative volte a rendere più efficiente il loro utilizzo.
- 5) Per i primi 2 (due) anni di durata del Fondo e fatto salvo quanto previsto nel precedente comma 1, la SGR non cederà gli Immobili locati, salvo diverso accordo con il relativo conduttore. A partire dal terzo anno di durata del Fondo, la dismissione degli Immobili avverrà sulla base di un piano di liquidazione predisposto dalla SGR ed in base ad una procedura di cessione degli stessi stabilita dal consiglio di amministrazione della medesima e portata a conoscenza dell'Advisory Committee di cui all'articolo 20, Parte B, del Regolamento, nella prima riunione di quest'ultimo. Eventuali successive modifiche alla predetta procedura dovranno essere sottoposte dal consiglio di amministrazione della SGR al parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee.
- 6) Fatto salvo l'Acquisto previsto dall'articolo 8, comma 4, Parte B, del Regolamento, la SGR non potrà disporre delle risorse del Fondo (compresi i proventi derivanti dalla dismissione, anche parziale, di Immobili e/o dal rifinanziamento degli stessi) per compiere ulteriori acquisti di beni immobili. Fatto salvo quanto disposto dall'articolo 15, comma 3, Parte B, del Regolamento, le risorse del Fondo potranno essere investite in interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione e restauro degli Immobili, o in opere necessarie ad un più efficiente utilizzo degli stessi.
- 7) La liquidità di volta in volta disponibile e non impiegata ai fini di cui al Regolamento dovrà essere investita dalla SGR in strumenti finanziari a breve termine, comunque liquidabili entro un termine non eccedente la data di distribuzione dei Proventi Distribuibili nel semestre immediatamente successivo, nonché che abbiano un *rating* a breve termine non inferiore a P-1 di Moody's o A-1 di Standard and Poor's e/o che siano emessi da soggetti aventi un *rating* equivalente.
- 8) Il Fondo potrà investire in strumenti finanziari derivati esclusivamente per finalità di copertura-dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti o dall'indicizzazione dei contratti di locazione e relativi a tassi e valute, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del

Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente, a condizione che gli stessi siano negoziati con controparti di elevato *standing*.

- 9) Nella gestione del Fondo, la SGR ha la facoltà di contrarre finanziamenti in qualsiasi forma, purché nel rispetto delle modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Il Fondo potrà assumere prestiti bancari fino a che la leva finanziaria, tenuto conto anche dell'eventuale esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il minore tra (i) il limite massimo previsto per i FIA riservati che non fanno ricorso alla leva in maniera sostanziale (pari ad un rapporto di 3 calcolato come esposizione del Fondo su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013) e (ii) il 60% del valore degli Immobili ed il 20% del valore delle altre attività presenti nel Patrimonio del Fondo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli Immobili comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al massimo al 150% del Valore Complessivo Netto del Fondo. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2bis, della Legge 410/2001, i Decreti Successivi potranno prevedere la misura in cui i canoni di locazione e gli altri proventi derivanti dallo sfruttamento degli Immobili siano destinati prioritariamente al rimborso dei finanziamenti e rifinanziamenti concessi al Fondo e siano indisponibili sino al completo soddisfacimento degli stessi.
- 10) 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. Le garanzie finanziarie eventualmente ricevute dal Fondo sono riutilizzabili unicamente nell'ambito e per le finalità dell'operazione cui le stesse attengono.

10. Ammontare del Fondo

- 1) Il valore iniziale del Fondo è fissato tra un minimo di 1 miliardo di Euro ed un massimo di 2 miliardi di Euro.
- 2) Il valore iniziale del Fondo è determinato in sede di Apporto, tenendo conto della valutazione complessiva degli immobili conferiti in sede di Apporto, effettuata dagli Esperti Indipendenti di cui al successivo articolo 11.
- 3) Non appena determinato, il valore iniziale del Fondo sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia ed ai Partecipanti, eventualmente anche mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento.

11. Esperti Indipendenti

- 1) Le attività specificate al successivo comma 2 sono demandate ad esperti indipendenti (di seguito, gli "**Esperti Indipendenti**") nominati dal consiglio di amministrazione della SGR ed individuati tra i soggetti in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalla normativa vigente ed in particolare dal DM 30/2015.
- 2) Il conferimento del mandato agli Esperti Indipendenti, il rinnovo o la revoca dello stesso nonché la durata dell'incarico conferito sono deliberati dal consiglio di amministrazione della SGR. Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:
- (i) redazione di una relazione di stima del valore degli Immobili da apportare al Fondo. Tale relazione è redatta, depositata, con le modalità previste dall'art. 2343 c.c. e contiene i dati e le

notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. In particolare, nel redigere la relazione di stima di cui al presente punto, gli Esperti Indipendenti dovranno tenere conto anche della circostanza che gli Immobili vengono conferiti in un unico contesto e costituiscono un portafoglio immobiliare unitario;

- (ii) presentazione periodica al consiglio di amministrazione della SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo, nei termini di cui all'articolo 6 della Parte A, del Regolamento;
 - (iii) predisposizione di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Patrimonio del Fondo di cui lo stesso consiglio di amministrazione intenda disporre 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 di una relazione di stima sugli Immobili oggetto dell'Acquisto, ai sensi dell'articolo 8, comma 4, Parte B, del Regolamento, applicando i medesimi criteri di valutazione di cui al precedente punto (i) del presente comma 2;
 - (v) predisposizione di una valutazione di accertamento della compatibilità e redditività degli Immobili rispetto alla politica di gestione del Fondo.
- 3) Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il consiglio d'amministrazione della SGR 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 precedente comma 2.
- 4) Il consiglio di amministrazione della SGR può discostarsi dalle valutazioni degli Esperti Indipendenti di cui al presente articolo, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni alla Banca d'Italia, allegando copia della relazione redatta da detti Esperti Indipendenti. Resta inteso che la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità e ai valori indicati all'Esperto Indipendente nella propria relazione non costituisce giusta causa di revoca dello stesso

12. Sottoscrizione delle Quote

- 1) Le Quote di Classe A sono sottoscritte e liberate dagli Enti Apportanti, in un'unica soluzione, al momento dell'Apporto che dovrà avvenire entro un anno dalla delibera del consiglio di amministrazione della SGR che ha istituito il Fondo (cfr. articolo 1, Parte A, del Regolamento). Ciascun Ente Apportante riceve, a fronte dell'Apporto, un numero di Quote secondo quanto previsto nel precedente articolo 8, comma 3, Parte B, del Regolamento, fermo restando quanto previsto nei Decreti Successivi. L'unica Quota di Classe B sarà assegnata al MEF al momento dell'Apporto, secondo quanto stabilito nei Decreti Successivi.
- 2) Le Quote di Classe A sottoscritte dagli Enti Apportanti e attribuite in sede di Apporto saranno, all'atto della loro emissione, immesse in un certificato cumulativo tenuto in deposito gratuito presso il Depositario, fatto salvo il caso in cui le Quote di Classe A siano, ove consentito dalla normativa applicabile, in sede di emissione accentrate in regime di dematerializzazione presso una società di gestione accentrata ai sensi di quanto previsto dall'articolo 24, comma 6, Parte C, del Regolamento.

13. Valore unitario delle Quote e caratteristiche

- 1) Il valore nominale di ciascuna Quota di Classe A è pari a Euro 100.000. La Quota di Classe B ha un valore nominale pari a Euro 1. Le Quote di Classe A sono tutte di uguale valore e con uguali diritti.
- 2) Le Quote di Classe A potranno essere rappresentate anche da certificati nominativi o al portatore, a scelta del Partecipante, come specificato nella Parte C, articolo 24, del Regolamento.
- 3) Alla Quota di Classe B non spetteranno i diritti di cui agli articoli 15 e 16, Parte B), del Regolamento in sede di distribuzione dei Proventi Distribuibili, nonché in caso di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. Alla Quota di Classe B non spettano inoltre i diritti di voto riconosciuti ai Partecipanti ai sensi del Regolamento, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 30, comma 2, Parte C, del Regolamento. Il titolare della Quota di Classe B avrà titolo a partecipare alla distribuzione del Plusvalore della Gestione ai sensi dell'articolo 32, Parte C, del Regolamento.
-) Nel caso in cui la SGR intenda richiedere la proroga della Scadenza Originaria ai sensi dell'articolo 3, Parte A, del Regolamento, ovvero l'applicazione del Periodo di Grazia ai sensi dell'articolo 32, comma 2, Parte C, del Regolamento, dovrà darne preventiva comunicazione al titolare della Quota di Classe B almeno 6 mesi prima della Scadenza Originaria, indicando il teorico importo, risultante dall'ultima Relazione Annuale ovvero Semestrale del Fondo, calcolato ai sensi del successivo articolo 32, comma 6, Parte C, del Regolamento (il "Teorico Importo"). Nei successivi 90 giorni dalla ricezione di tale comunicazione il titolare della Quota di Classe B potrà richiedere la distribuzione del Teorico Importo, rideterminato e accantonato alla Scadenza Originaria, relativamente alla Quota di Classe B. L'importo così calcolato sarà regolato al titolare della Quota di Classe B entro 30 giorni dall'approvazione della Relazione Annuale alla Scadenza Originaria. In caso di mancata comunicazione da parte del titolare della Quota di Classe B, il Plusvalore della Gestione relativamente alla Quota di Classe B sarà calcolato e distribuito alla scadenza del termine di durata del Fondo o del relativo Periodo di Grazia, ai sensi dell'articolo 32, Parte C, del Regolamento.
- 5) La Quota di Classe B non sarà offerta nell'ambito del Collocamento (come di seguito definito). La Quota di Classe B sarà cedibile esclusivamente ai soggetti indicati nei Decreti Successivi. In caso di cessione della Quota di Classe B, il titolare della medesima sarà tenuto ad informare la SGR in via preventiva, fornendo tutte le informazioni relative all'acquirente per mettere la SGR nella condizione di adempiere ai propri obblighi di verifica e informativa.

14. Collocamento delle Quote di Classe A

- 1) Le Quote di Classe A verranno offerte esclusivamente ad Investitori Qualificati, nell'ambito di un'operazione di collocamento (di seguito, il "**Collocamento**"), con le modalità descritte nel Decreto e nei Decreti Successivi.
- 2) Le Quote di Classe A saranno collocate da un consorzio di collocamento - formato da primarie istituzioni finanziarie nazionali ed internazionali - che sarà costituito secondo quanto previsto nel Decreto e nei Decreti Successivi (di seguito, i "**Collocatori**"). I Collocatori portano a compimento il Collocamento presso gli Investitori Qualificati in Italia e all'estero nel pieno rispetto della normativa di volta in volta applicabile ed in conformità con quanto previsto nei Decreti Successivi.
- 3) La SGR si riserva la facoltà di procedere alla quotazione delle Quote di Classe A su uno o più mercati regolamentati, nei limiti di quanto consentito dalle disposizioni legislative applicabili.

15. Proventi della gestione del Fondo

- 1) I Proventi Distribuibili realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso o alla sua anticipata liquidazione sono distribuiti esclusivamente ai Partecipanti titolari di Quote di Classe A, con cadenza semestrale, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3. Resta inteso che i Proventi Distribuibili in ciascun semestre sono quelli di competenza del semestre stesso.
- 2) Hanno diritto di percepire i Proventi Distribuibili, in proporzione alle Quote di Classe A possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote di Classe A al momento del pagamento di detti proventi.
- 3) Salvo quanto di seguito indicato, i Proventi Distribuibili, determinati in conformità alle disposizioni del Regolamento, vengono distribuiti in misura pari al 100% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della SGR e previo parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee di cui al successivo articolo 20, Parte B, del Regolamento. I Proventi Distribuibili realizzati ed eventualmente non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono concorrere alla formazione dei Proventi Distribuibili per gli esercizi successivi. In ogni caso, la prima distribuzione degli eventuali Proventi Distribuibili realizzati nella gestione del Fondo avverrà non prima del 30 giugno 2005. Qualora, in qualsiasi momento durante la vita del Fondo, l'importo complessivamente accantonato relativamente alla Quota di Classe B sia superiore al 30% del Valore Complessivo Netto del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate, la SGR non procederà a distribuire ai Partecipanti Proventi Distribuibili fino a quando il Fondo non abbia sufficiente giacenza di cassa per garantire il pagamento di quanto dovuto alla Quota di Classe B ai sensi del successivo articolo 32, comma 5, Parte C, del Regolamento.
- 4) In ogni caso, la distribuzione dei Proventi Distribuibili viene deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR contestualmente all'approvazione della Relazione del Fondo che la stessa deve redigere secondo quanto previsto nella Parte C, articolo 27, comma 2, punto (ii), del Regolamento, ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i 20 giorni lavorativi successivi. Il Depositario provvede a corrispondere i Proventi Distribuibili ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto in conformità alle previsioni del precedente comma 2, secondo le istruzioni ricevute in tempo utile dalla SGR.
- 5) Qualora sia deliberata la distribuzione dei Proventi Distribuibili, la SGR dovrà informare i Partecipanti con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento, in coincidenza con la messa a disposizione della Relazione del Fondo .
- 6) I Proventi Distribuibili, distribuiti e non riscossi entro 10 giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura del Depositario in un deposito intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di Proventi Distribuibili 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. I diritti di riscossione dei Proventi Distribuibili di cui al presente comma 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 stesso, ai sensi degli articoli 31.2, comma 4, lettera e), e 32, comma 10, Parte C, del Regolamento, ovvero
 - (ii) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ai sensi degli articoli 31.2, comma 4, lettera e), e 32, comma 10, Parte C, del Regolamento.

16. Rimborsi parziali pro-quota

- 1) La SGR, a fronte dei disinvestimenti realizzati ed aventi ad oggetto qualsiasi bene o altra attività detenuta dal Fondo nonché in coincidenza con la distribuzione di Proventi Distribuibili disposta ai sensi del precedente articolo 15, Parte B, del Regolamento, effettuerà, nell'interesse dei Partecipanti titolari delle Quote di Classe A, rimborsi parziali pro-quota fino a concorrenza del 100% delle Risorse Disponibili per i Rimborsi.
La SGR potrà procedere ad effettuare nell'interesse dei Partecipanti titolari delle Quote di Classe A rimborsi parziali pro-quota anche nel caso di eccedenze di cassa disponibili rivenienti da eventi diversi dai disinvestimenti, ma in tal caso dovrà richiedere il parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee.
- 2) La SGR deve informare i Partecipanti, mediante messa a disposizione di un comunicato presso la sede della SGR che potrà essere trasmesso anche in formato elettronico, dei disinvestimenti effettuati, 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), l'importo rimborsato per ogni Quota di Classe A e la procedura per ottenere il rimborso. Della messa a disposizione del comunicato di cui al presente punto è data notizia ai Partecipanti tramite pubblicazione di un apposito avviso sui quotidiani di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento.
- 3) Il rimborso, che sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta effettuata da parte della SGR stessa.
- 4) Le somme non riscosse entro il termine di 60 giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso sono depositate in un conto intestato alla SGR presso il Depositario, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote di Classe A 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. Per quanto concerne la prescrizione del diritto di riscossione delle somme in oggetto, si applica quanto previsto nel precedente articolo 15, comma 6.

17. Spese ed oneri a carico del Fondo, degli Enti Apportanti e dei Partecipanti

- 1) I costi e le spese a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

1.1 - Compenso spettante alla SGR

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo sarà così articolato:

- commissione fissa;
- commissioni variabili.

1.1.1 Commissione Fissa

Commissione Annuale Fissa pari a 15 punti base (pari allo 0,15%) per la gestione del Fondo, applicata alla media del valore degli Immobili – così come determinata nel periodo di riferimento dal confronto dell'ultima Relazione Annuale rispetto a quella immediatamente precedente - al netto delle plusvalenze non realizzate.

In coincidenza di ciascuna rendicontazione semestrale si determina la commissione spettante alla SGR e da corrispondere alla stessa in via provvisoria per il semestre seguente nonché il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei sei mesi precedenti.

Per il primo esercizio di durata del Fondo, la commissione fissa è determinata sul Valore di Apporto e su quello di Acquisto degli Immobili.

La commissione fissa viene corrisposta con cadenza semestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun semestre, nella misura di 1/2.

1.1.2 Commissioni Variabili

A. Fino al 31 dicembre 2017:

- (i) *fee sul risparmio dei costi di gestione*: una commissione variabile annuale pari al 10% dei risparmi conseguiti sui costi di gestione degli Immobili rispetto ad un costo obiettivo come di seguito definito.

Tale commissione viene calcolata, a partire dal 1° gennaio 2005, con periodicità semestrale, sulla base della differenza (solo ove positiva) tra (i) l'1,25% su base annuale del valore medio degli Immobili nel periodo di riferimento, al netto delle plusvalenze non realizzate (di seguito, il "**Costo Obiettivo**"), e (ii) i costi di gestione e di manutenzione direttamente riferibili agli Immobili sostenuti nel periodo di riferimento, come risultanti dalla rendicontazione semestrale (e dalla relativa nota integrativa), escludendo i costi per i quali l'Advisory Committee abbia espresso parere positivo ai sensi dell'articolo 20, commi 8, lettera (H), 9, lettera (c), e 11, Parte B, del Regolamento.

Tale commissione, se maturata, verrà corrisposta alla SGR, se dovuta e a titolo definitivo, con cadenza triennale in via posticipata sulla base dei risultati ottenuti nel triennio di riferimento e comunque accantonata su base semestrale, tenendo conto anche dei semestri precedenti. Resta comunque inteso che tale commissione, se maturata, verrà altresì corrisposta dal Fondo in coincidenza con la prima Relazione Annuale successiva (a) alla sostituzione della SGR ai sensi dell'articolo 19, comma 1, Parte B, del Regolamento ovvero (b) alla revoca di una o più deleghe concesse dalla SGR ai sensi del successivo articolo 18, comma 3.

L'importo delle commissioni di cui al presente punto (i), maturate e accantonate al 31 dicembre 2017, sarà considerato dovuto a titolo definitivo. Tale importo verrà corrisposto alla SGR in via posticipata all'approvazione della Relazione Annuale al 31 dicembre 2019.

- (ii) *performance fee sulle vendite*: commissioni variabili sulle plusvalenze realizzate a fronte della vendita degli Immobili pari a:

- 0 (zero) per l'intervallo di prezzo tra, a seconda del caso, il Valore di Apporto ovvero quello di Acquisto degli Immobili, maggiorato degli eventuali costi sostenuti per interventi di valorizzazione, e tale Valore incrementato dell'11% (di seguito, il "**Valore Incrementato**");
- 5% per l'intervallo di prezzo tra il Valore Incrementato ed il Valore Incrementato, aumentato annualmente del 75% dell'Inflazione (di seguito, il "**Valore Incrementato Inflazionato**");
- 15% per l'intervallo tra il prezzo di cessione, al netto degli oneri di cui al successivo punto 1.4, ed il Valore Incrementato Inflazionato.

Tali commissioni di successo verranno calcolate e corrisposte, se dovute, a titolo definitivo, alla SGR alla scadenza del quinto anno, a quella del decimo anno ed in sede di ripartizione del ricavato della liquidazione del Fondo. L'importo delle commissioni di cui al presente punto viene accantonato su base semestrale sulla base del risultato netto di tutte le operazioni di cessione di Immobili effettuate nel periodo di riferimento (sia che abbiano generato minusvalenze che plusvalenze) e tenendo conto anche dei semestri precedenti.

Per il calcolo delle commissioni da erogare al decimo anno ed in sede di ripartizione del ricavato della liquidazione del Fondo, si tiene conto anche del risultato netto, qualora negativo, relativo ai periodi quinquennali precedenti, i risultati dei quali saranno considerati nel calcolo della commissioni di cui al presente punto (iii).

L'importo delle commissioni di cui al presente punto (ii), maturate e accantonate al 31 dicembre 2017, sarà considerato dovuto a titolo definitivo. Tale importo verrà corrisposto alla SGR in via posticipata all'approvazione della Relazione Annuale al 31 dicembre 2019.

Qualora la SGR abbia concesso deleghe ai sensi del successivo articolo 18, comma 3, con riferimento a uno o più Sub-Portafogli (come di seguito definiti), i termini di calcolo della commissione variabile di cui al precedente punto (iii) verranno riferiti separatamente per ciascun Sub-Portafoglio oggetto di delega ovvero gestito dalla SGR senza l'ausilio di soggetti delegati ai sensi del successivo articolo 18, comma 3, Parte B.

Resta inteso che tale commissione, se maturata, verrà corrisposta dal Fondo in coincidenza con la prima Relazione Annuale successiva (a) alla sostituzione della SGR ai sensi dell'articolo 19, comma 1, Parte B, del Regolamento ovvero (b) alla revoca di una o più deleghe concesse dalla SGR ai sensi del successivo articolo 18, comma 3.

B. A partire dal 1 gennaio 2018:

- (i) *fee di rinegoziazione del contratto di locazione*: una commissione *una tantum* da riconoscere alla SGR contestualmente alla sottoscrizione, previo parere favorevole dell'Advisory Committee ai sensi dell'art. 20, comma 8, lett. (F), di impegni vincolanti relativi alla rinegoziazione del contratto di locazione (la "Rinegoziazione").

Tale commissione sarà calcolata come segue:

- 1,20% del Valore di Apporto relativo al portafoglio immobiliare oggetto di Rinegoziazione, qualora la Rinegoziazione avvenga entro il 30 giugno 2020;
- 0,60% del Valore di Apporto relativo al portafoglio immobiliare oggetto di Rinegoziazione, qualora la Rinegoziazione avvenga a partire dal 1 luglio 2020.

- (ii) *performance fee sulle vendite*: una commissione di coordinamento vendite sul prezzo di cessione degli immobili del fondo, calcolata come segue:

- 2,00% per le vendite perfezionate nel 2018;
- 1,50% per le vendite perfezionate nel 2019;
- 1,00% per le vendite perfezionate nel 2020;
- 0,50% per le vendite perfezionate nel 2021;
- 0,00% per le vendite perfezionate dal 2022 in poi.

A partire dalla data della Rinegoziazione, la commissione di coordinamento sopra descritta sarà incrementata di un ulteriore 1,00% per ciascun periodo fino al 31 dicembre 2022. A far data dal 1 gennaio 2023, l'incremento sarà ridotto di 0,25% e sarà quindi pari allo 0,75%.

Tale commissione di coordinamento vendite verrà calcolata alla data di perfezionamento di ogni vendita e per il 50% maturerà a titolo definitivo e verrà corrisposta alla SGR in tale data, mentre il restante 50% verrà accantonato in un apposito fondo rischi ed oneri ("**Fondo Accantonamento**").

L'importo accantonato maturerà a titolo definitivo, per l'intero ammontare o per il relativo Minore Importo (come di seguito definito), e verrà corrisposto alla SGR alla data di liquidazione del Fondo al verificarsi della seguente condizione:

- a) in caso di non esercizio della Proroga, come indicato nell'art. 3, qualora il Risultato a Liquidazione del Fondo, come di seguito definito, sia almeno pari ad un multiplo dell'1,0x rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo indicato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017;
- b) in caso di esercizio della Proroga, come indicato nell'art. 3, qualora il Risultato a Liquidazione del Fondo sia almeno pari ad un multiplo dell'1,1x rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo indicato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017.

In qualsiasi caso, qualora alla data di liquidazione il Risultato a Liquidazione del Fondo sia superiore ad un multiplo dell'1,4x rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo indicato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017, la SGR percepirà un ammontare pari al 20% del Rendimento a Liquidazione in Eccesso, calcolato come la differenza tra il Risultato a Liquidazione del Fondo ed il Valore Complessivo Netto del Fondo indicato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017 moltiplicato per il multiplo di 1,4x (il "**Rendimento a Liquidazione in Eccesso**").

Per **Risultato a Liquidazione del Fondo** si intende la somma tra:

- I. il Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dal rendiconto di liquidazione, incluso il Fondo Accantonamento per l'intero importo o per il Minore Importo, e;
- II. i proventi distribuiti ai sensi dell'art. 15 a partire dal 1 gennaio 2018 e dei rimborsi parziali delle quote effettuati ai sensi dell'art. 16 a partire dal 1 gennaio 2018.

Per **Minore Importo** si intende il valore del Fondo Accantonamento, qualora lo stesso dovesse essere ridotto sino ad un ammontare tale da garantire che il Risultato a Liquidazione del Fondo sia almeno pari al multiplo dell'1,0x o dell'1,1x, di cui ai precedenti punti a) e b), rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo indicato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017.

La SGR darà evidenza delle metodologie di calcolo delle commissioni di cui al presente comma 1.1.1 e 1.1.2, nella nota integrativa alla Relazione di gestione.

1.2 - Compenso annuo spettante al Depositario

Il compenso spettante al Depositario per l'espletamento dell'incarico è pari allo 0,016% annuo calcolato sul Valore Complessivo Netto del Fondo quale risultante dai rendiconti annuali del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili detenuti rispetto al loro valore di acquisizione, con un massimo di Euro 220.000 (Euro duecento ventimila).

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso spettante al Depositario da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei dodici mesi precedenti, entrambi calcolati sul Patrimonio del Fondo risultante dalla Relazione Annuale.

Per il primo esercizio il compenso è determinato sul Patrimonio del Fondo al momento dell'Apporto, salvo conguaglio da calcolare sulla base della media del Valore Complessivo Netto del Fondo per il periodo di riferimento. Eventuali somme in eccesso percepite dal Depositario verranno restituite al Fondo entro 15 giorni dalla determinazione del conguaglio.

Il compenso viene corrisposto con cadenza semestrale in via posticipata, il primo giorno lavorativo del semestre successivo a quello di riferimento, nella misura di 1/2.

1.3 - Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

I compensi spettanti agli Esperti Indipendenti di cui al precedente articolo 11 per la valutazione degli immobili e per le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per l'attività di cui al punto (v), comma 2 del predetto articolo 11, sono definiti, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stesso, dal consiglio di amministrazione della SGR.

Detti compensi devono in ogni caso essere commisurati alle attività svolte, nonché all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento degli incarichi, e devono essere calcolati in base alle disposizioni di cui al DM 30/2015, ove applicabile.

1.4 - Oneri inerenti alla dismissione delle attività detenute dal Fondo, all'Apporto e all'Acquisto

Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni e le spese inerenti le dismissioni (per quanto non di competenza dell'acquirente) delle attività del 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), nonché le altre spese inerenti alle compravendite, anche ove non andate a buon fine, alle locazioni, alla gestione e alla valorizzazione dei beni del Fondo.

Sono altresì a carico del Fondo le provvigioni, i compensi e le spese in genere per le attività di consulenza, anche finanziaria, e di assistenza finalizzate e comunque strumentali alla vendita e alla locazione degli Immobili e degli altri beni del Fondo, nonché le provvigioni, le spese e i compensi corrisposti a qualsiasi titolo per rilievi tecnici, perizie legali e notarili, in fase di acquisto, vendita e locazione degli Immobili e delle altre attività detenute dal Fondo.

Infine, sono a carico del Fondo le spese relative all'Apporto nonché quelle relative all'Acquisto, quali - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - le provvigioni, commissioni e spese inerenti l'Apporto e l'Acquisto, le attività e le spese di consulenza e assistenza, inclusa quella legale, rese e sostenute a beneficio anche degli Enti Apportanti, finalizzate, connesse o strumentali all'Apporto, i rilievi tecnici, le perizie legali e le spese notarili in fase di Apporto, così come approvate dal consiglio di amministrazione della SGR.

1.5 - Spese di manutenzione e/o ristrutturazione degli immobili del Fondo

Le spese di manutenzione e/o di ristrutturazione e/o le spese finalizzate alla valorizzazione degli Immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo sono a carico del Fondo, al netto degli oneri o delle spese eventualmente poste a carico degli utilizzatori degli Immobili.

1.6 - Spese di amministrazione

Sono a carico del Fondo le spese inerenti all'amministrazione degli Immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo, ivi compresi i compensi spettanti a soggetti esterni cui venga delegata tale attività, al netto degli oneri o delle spese eventualmente poste a carico degli utilizzatori degli Immobili.

1.7 - Spese dell'Advisory Committee, dell'Assemblea dei Partecipanti e del Rappresentante Comune

Sono a carico del Fondo: (a) le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento dell'Advisory Committee nonché il compenso da corrispondere ai membri dello stesso, (b) le spese inerenti alla costituzione e al funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti, nonché (c) le spese ed i compensi del Rappresentante Comune.

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.

1.9 - Spese di pubblicazione

Sono a carico del Fondo le spese per la pubblicazione sui quotidiani di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento, del valore unitario delle Quote e di ogni comunicazione diretta ai Partecipanti ai sensi del Regolamento, le spese per la pubblicazione dei prospetti periodici del Fondo, nonché i costi dei documenti destinati al pubblico, ad eccezione degli oneri che attengono alla promozione e pubblicità, o comunque connessi al Collocamento delle Quote.

1.10 – Oneri finanziari e altre spese

Sono altresì a carico del Fondo gli oneri e le spese connessi alla quotazione dei certificati rappresentativi delle Quote su uno o più mercati regolamentati e all'immissione delle stesse in un sistema di gestione accentrata, gli oneri finanziari e ogni altro costo a qualsiasi titolo sostenuto per i debiti assunti dal Fondo (ivi inclusi eventuali costi dipendenti da indennizzi dovuti dal Fondo per dichiarazioni e garanzie rese dalla SGR, per conto del Fondo stesso, nell'ambito di operazioni di finanziamento in conformità a quanto previsto dall'articolo 8, comma 4, Parte B, del Regolamento), le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, nonché gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi inclusa l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) se dovuta, nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale, ed eventuali contributi dovuti alle competenti autorità di vigilanza, italiane ed estere. Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione delle scritture contabili del Fondo (Relazione Annuale, Relazione semestrale, rendiconto infrannuale e prospetto contabile di cui all'articolo 27, comma 2, romanino (iv) del Regolamento), ivi comprese quelle finali di liquidazione.

2) Le seguenti spese sono a carico dei Partecipanti al Fondo:

2.1 - Imposte di bollo e spese di spedizione

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

2.2 - Imposte e oneri in relazione alla sottoscrizione ed emissione di Quote

Sono a carico dei Partecipanti le imposte, tasse e gli oneri che dovessero derivare dalla sottoscrizione ed emissione, nonché dall'acquisto e detenzione delle Quote. Laddove il sottoscrittore richiedesse l'emissione di un certificato rappresentativo delle Quote ad esso spettanti, saranno a suo carico le spese di emissione e spedizione per un ammontare pari a Euro 2.500,00.

2.3 - Oneri e spese relativi ai mezzi di pagamento

Sono a carico dei Partecipanti gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi.

I costi di cui al presente comma si riferiscono alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti e di volta in volta indicati al Partecipante interessato.

- 3) Sono a carico degli Enti Apportanti: (a) qualsiasi spesa sostenuta a beneficio degli Enti Apportanti che non sia di competenza del Fondo in base a quanto stabilito dal precedente comma 1 del presente articolo, nonché (b) le spese incorse nello svolgimento delle attività relative al Collocamento, quali - a titolo meramente indicativo e non esaustivo - la campagna informativa e promozionale, l'organizzazione di *road show*, la redazione di documenti di *marketing*.

18. Responsabilità dell'attività di gestione e sistema di deleghe

- 1) Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di cui al precedente articolo 9, Parte B, del Regolamento.
- 2) Ferma restando la competenza esclusiva del consiglio di amministrazione della SGR nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati tecnici interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa SGR, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate.
- 3) La SGR può conferire deleghe ad altre società di gestione del risparmio o a soggetti esterni ad essa, il tutto ai sensi della normativa vigente di volta in volta applicabile. Tali deleghe potranno avere ad oggetto:
- (i) la gestione e/o l'amministrazione di porzioni determinate del patrimonio immobiliare del Fondo (ciascuna, un "**Sub-Portafoglio**"). In questo caso, la delega avrà ad oggetto la gestione immobiliare in genere, comprendente in via esemplificativa e non esaustiva: il coordinamento e la cura dell'esecuzione delle attività di manutenzione straordinaria; la predisposizione di studi o di analisi per la razionalizzazione ed il miglior utilizzo degli spazi occupati dai conduttori degli Immobili; la gestione dei rapporti con i conduttori degli Immobili inclusi nel Sub-Portafoglio oggetto di delega; la verifica della manutenzione ordinaria svolta dal conduttore; la predisposizione e realizzazione di ricerche di mercato e di studi di fattibilità per gli Immobili inclusi nel Sub-Portafoglio oggetto di delega, che si dovessero rendere liberi dal conduttore per la valorizzazione attraverso la trasformazione edilizia e/o la variazione della destinazione d'uso; la selezione e la gestione di eventuali fornitori e sub-fornitori per la locazione e/o vendita degli Immobili inclusi nel Sub-Portafoglio oggetto di delega; la proposizione alla SGR di ipotesi di cessione degli Immobili inclusi nel Sub-Portafoglio oggetto di delega; la trasmissione alla SGR di tutte le informazioni necessarie per la predisposizione della documentazione contabile periodica del Fondo;
 - (ii) la gestione e/o l'amministrazione degli strumenti finanziari e/o della liquidità che compongono il Patrimonio del Fondo.
- 4) Le deleghe di cui al precedente comma 3 non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità in capo alla SGR. Il soggetto delegato per l'esecuzione delle operazioni affidategli potrà operare solo sulla base del preventivo assenso della SGR ovvero attenendosi alle istruzioni impartite periodicamente dai competenti organi della stessa.
- 5) La SGR ha la facoltà di conferire a soggetti terzi incarichi di qualsiasi natura aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi relativi ai beni immobili in cui è investito il Patrimonio del Fondo. Nel caso in cui la SGR decida di avvalersi di tale facoltà, la selezione dei soggetti terzi cui conferire detti incarichi (c.d. *outsourcers*) dovrà avvenire per il tramite di procedure competitive e gli *outsourcers* selezionati dovranno essere in ogni caso operatori di primo piano del settore, dotati di una specifica competenza ed esperienza, e non dovranno appartenere al gruppo della SGR. In ogni caso, ciascun servizio di cui sopra che la SGR decida di affidare in *outsourcing* a soggetti terzi dovrà essere ripartito

in modo da evitare la concentrazione delle relative funzioni in capo ad un numero ristretto di soggetti.

- 6) La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e deve organizzarsi, adottando procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio di conflitti di interessi, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR 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 SGR potrà assumere le proprie determinazioni, in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali la SGR abbia un interesse in conflitto nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento e comunque previo parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee di cui al successivo articolo 20, comma 8, Parte B, del Regolamento.

19. Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo

- 1) Nel rispetto della normativa di legge e regolamentare applicabile, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire:
- (i) in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria o scioglimento della SGR;
 - (ii) in seguito alla perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio da parte della SGR;
 - (iii) in ogni momento durante la vita del Fondo, per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti, secondo quanto disposto nel successivo articolo 21, comma 6, lettera (a), Parte B, del Regolamento, da assumersi con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 65% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A:
 - (a) a seguito della violazione da parte della SGR di norme di legge e regolamentari applicabili nonché del Regolamento; ovvero
 - (b) qualora il Provento Percentuale Lordo su base annua sia stato inferiore al 4% per 4 semestri consecutivi, a partire dal 31 dicembre 2005; ovvero
 - (c) a seguito di operazioni di fusione o scissione della SGR, esclusivamente su proposta motivata dell'Advisory Committee; ovvero
 - (d) qualora la SGR non abbia dismesso Immobili per una percentuale pari al 25% del Patrimonio del Fondo nei primi 8 anni di durata dello stesso, esclusivamente su proposta motivata dell'Advisory Committee; ovvero
 - (e) in caso di variazione del soggetto avente il controllo diretto e/o indiretto della SGR ai sensi dell'articolo 2359 Codice Civile, esclusivamente su proposta motivata dell'Advisory Committee;
 - (iv) a decorrere dalla fine del 48° (quarantottesimo) mese dalla data di Apporto, per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti, su proposta motiva dell'Advisory Committee, secondo quanto disposto nel successivo articolo 21, comma 6, lettera (a), Parte B, del Regolamento, da assumersi con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 65% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A.

Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della SGR ai sensi dei precedenti punti (iii) e (iv), ovvero si verifichi uno degli eventi di cui sopra sub (i) o (ii), l'Assemblea dei Partecipanti dovrà:

- nominare la nuova società di gestione entro 60 giorni dalla data della relativa deliberazione;
 - comunicare, entro 7 giorni, il nome della nuova società di gestione al Consiglio di Amministrazione della SGR.
- 2) Verificatasi la sostituzione della SGR ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, si procederà alla modifica del Regolamento ai sensi del successivo articolo 30, Parte C, e della normativa applicabile.
 - 3) Se l'Assemblea dei Partecipanti non provvede a nominare la nuova società di gestione nel termine previsto al comma 1, la competenza passerà all'Advisory Committee. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti prima, e l'Advisory Committee poi, non procedano alla nomina di una nuova società di gestione nei termini previsti, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo, ai sensi del successivo articolo 31.2, Parte C, del Regolamento.
 - 4) Qualora la sostituzione della SGR avvenga ai sensi del precedente comma 1, punto (iii), lettere (c) ed (e), la SGR avrà diritto di prelevare, all'atto dell'approvazione della relativa modifica regolamentare, dalle disponibilità del Fondo un'indennità pari a 3 volte la commissione fissa di cui al precedente articolo 17, comma 1, paragrafo 1.1.1, Parte B, del Regolamento, percepita nell'ultimo anno, aumentata dell'ammontare accantonato e non corrisposto relativo alle commissioni variabili di cui paragrafo 1.1.2 del predetto articolo 17.

Qualora invece la sostituzione della SGR avvenga ai sensi del precedente comma 1, punto (iv), la SGR avrà diritto di prelevare, all'atto dell'approvazione della relativa modifica regolamentare, dalle disponibilità del Fondo un'indennità pari a 5 volte la commissione fissa di cui al precedente articolo 17, comma 1, paragrafo 1.1.2, Parte B, del Regolamento, percepita nell'ultimo anno, aumentata dell'ammontare accantonato e non corrisposto relativo alle commissioni variabili di cui al paragrafo 1.1.2 del predetto articolo 17.

- 5) A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di cui al precedente comma 1 del presente articolo e fino a quando non sia divenuta efficace la sostituzione della nuova società di gestione, la SGR non potrà procedere ad alcun investimento o disinvestimento di uno o più beni del Fondo.
- 6) In ogni caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, la SGR coopererà con la nuova società di gestione in modo da garantire ed agevolare la prosecuzione della gestione del Fondo senza soluzione di continuità. A tal fine, l'efficacia della sostituzione verrà sospesa fino a che la nuova società di gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento di tutte le funzioni svolte dalla SGR sostituita.
- 7) I Partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione della SGR e dovranno essere messi contestualmente al corrente delle ragioni alla base del provvedimento, mediante comunicazione diretta, con le stesse modalità previste per la conseguente modifica regolamentare, ai sensi dell'articolo 30, comma 3, Parte C, del Regolamento.
- 8) La nuova società di gestione che sarà nominata dall'Assemblea dei Partecipanti o dall'Advisory Committee, a seconda del caso, dovrà essere gestore di primario *standing* e con esperienza nel settore dei fondi comuni di investimento immobiliare.

20. Advisory Committee

- 1) È costituito un comitato denominato “*Advisory Committee*” in relazione al Fondo. L’*Advisory Committee* opererà nei limiti delle competenze ad esso attribuite ai sensi del presente articolo, rimanendo in capo al consiglio di amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo, ai sensi della normativa applicabile.
- 2) L’*Advisory Committee* è composto complessivamente da 7 membri, due Membri Indipendenti (come di seguito definiti) e da 5 membri nominati ai sensi del presente articolo. Salvo dimissioni, decadenza o revoca, tutti i membri dell’*Advisory Committee* restano in carica per 5 anni e scadono alla data di approvazione della Relazione Annuale della gestione del Fondo relativa all’ultimo esercizio della loro carica. Essi possono essere chiamati nuovamente a fare parte dell’*Advisory Committee*. Il compenso da corrispondere ai membri dell’*Advisory Committee* per il primo quinquennio dall’avvio dell’operatività del Fondo sarà determinato dal consiglio di amministrazione della SGR. Successivamente tale competenza spetterà all’Assemblea dei Partecipanti.
- 3) Due componenti dell’*Advisory Committee* (di seguito, i “**Membri Indipendenti**”): (a) in sede di prima nomina saranno nominati dalla SGR e i relativi nominativi saranno portati tempestivamente a conoscenza dei Partecipanti, eventualmente anche con le modalità di cui all’articolo 6, Parte A, del Regolamento; (b) successivamente saranno nominati dall’Assemblea dei Partecipanti e saranno scelti all’interno di una lista di soggetti, sottoposta dalla SGR all’Assemblea dei Partecipanti stessa, i quali siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni e sono in possesso di competenze specifiche connesse all’attività del Fondo. In caso di perdita dei predetti requisiti il Membro Indipendente interessato decade dalla carica. I Membri Indipendenti possono inoltre essere rimossi dall’Assemblea dei Partecipanti in presenza di una giusta causa. Qualora vengano meno uno o più Membri Indipendenti ovvero perdano i requisiti di indipendenza predetti ovvero in caso di dimissioni degli stessi, il consiglio di amministrazione della SGR provvederà con propria delibera a sostituirli: (i) nel caso dei Membri Indipendenti nominati secondo la procedura di cui alla precedente lettera (a), con soggetti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Protocollo di Autonomia per le società di gestione del risparmio predisposto da Assogestioni e di competenze specifiche connesse all’attività del Fondo; e (ii) nel caso dei Membri Indipendenti nominati secondo la procedura di cui alla precedente lettera (b), con il/i primo/i del/i candidato/i non eletto/i dall’Assemblea dei Partecipanti ovvero, in mancanza, con il/i successivo/i candidato/i indicato/i in ordine progressivo nella lista proposta dalla SGR. I Membri Indipendenti così nominati scadono congiuntamente a quelli in carica all’atto della loro nomina.
- 4) I restanti 5 membri dell’*Advisory Committee*:
 - (a) successivamente alla chiusura del Collocamento, saranno nominati uno ciascuno dai cinque Partecipanti che risultino titolari - su base individuale o attraverso società e/o enti controllanti, controllati o controllati dalla stessa controllante - del maggior numero di Quote di Classe A. Qualora ci siano Partecipanti che detengano una percentuale del totale delle Quote di Classe A superiore o uguale al 34%, tali Partecipanti avranno diritto di nominare 2 membri ciascuno, mentre i restanti Partecipanti con il maggior numero di Quote di Classe A – ma inferiore al 34% – nomineranno i membri fino a concorrenza di cinque. Fatto salvo quanto sopra, nel caso in cui i Partecipanti aventi diritto di nominare i membri di cui alla presente lettera (a) siano in numero maggiore di cinque, poiché tra essi vi sono più Partecipanti titolari di Quote di Classe A di eguale importo, si procederà mediante sorteggio, salvo diverso accordo tra loro, per individuare il/i Partecipante/i che procederà/procederanno alla nomina dei membri di sua/loro spettanza. I nominativi dei membri di cui alla presente lettera (a) saranno portati tempestivamente a

conoscenza dei Partecipanti, eventualmente anche con le modalità di cui all'articolo 6, Parte A, del Regolamento. I componenti dell'Advisory Committee così nominati dai Partecipanti possono essere rimossi in qualsiasi momento dal Partecipante che li ha nominati e essere sostituiti con altro componente. In caso di dimissioni, il Partecipante che aveva nominato il membro dimissionario, ha il diritto di nominare il nuovo membro in sostituzione di quello dimesso, sempre che in capo a tale Partecipante ricorrano i presupposti di cui sopra. I nuovi membri nominati in sostituzione di quelli decaduti, revocati o che hanno presentato le dimissioni, restano in carica sino alla scadenza del quinquennio in corso;

(b) successivamente, saranno nominati dall'Assemblea dei Partecipanti, sulla base di liste presentate dai Partecipanti nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo. I candidati dovranno essere in possesso di competenze specifiche connesse all'attività del Fondo. Le liste devono essere depositate presso la sede legale della SGR almeno 10 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea dei Partecipanti. Avranno diritto di presentare le liste soltanto i Partecipanti che siano titolari di tante Quote di Classe A del Fondo per un numero pari o superiore al 5%. Al fine di provare la titolarità del numero di Quote di Classe A necessario alla presentazione di una lista, i Partecipanti devono presentare e/o recapitare presso la sede legale della SGR, con almeno 10 giorni di anticipo rispetto a quello fissato per l'Assemblea dei Partecipanti, copia della documentazione comprovante il diritto di presentazione della lista. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, dovranno essere depositate presso la sede legale della SGR anche le dichiarazioni con le quali i candidati accettano la propria candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità, nonché di essere in possesso di competenze specifiche connesse all'attività del Fondo. Con le dichiarazioni sarà altresì depositato, per ciascun candidato, un *curriculum vitae* riguardante le caratteristiche personali e professionali del candidato. La lista per la presentazione della quale non siano stati rispettati i predetti requisiti si considera come non presentata. Ciascun Partecipante non può presentare più di una lista, pena l'inammissibilità di tutte le liste presentate. Ciascun Partecipante avente diritto al voto potrà votare una sola lista.

- 5) Alla elezione dei membri dell'Advisory Committee di cui al precedente comma 4, lettera (b), si procede come segue. I voti ottenuti dalle liste saranno divisi successivamente per uno, due, tre, e così via, secondo il numero progressivo dei membri da eleggere. I quozienti così ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto. I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente. Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista da cui non sia stato ancora eletto alcun membro dell'Advisory Committee o da cui sia stato eletto il minor numero di membri dell'Advisory Committee. Nel caso in cui da nessuna di tali liste sia ancora stato eletto un membro dell'Advisory Committee ovvero da tutte sia stato eletto lo stesso numero di membri dell'Advisory Committee, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista, e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.
- 6) In caso di dimissioni o sostituzione di un membro dell'Advisory Committee eletto con le modalità di cui al precedente comma 4, lettera (b), subentra il primo non eletto nella stessa lista, il quale resta in carica sino alla scadenza del quinquennio in corso. Se viene a mancare la maggioranza dei membri dell'Advisory Committee, l'Assemblea dei Partecipanti per la nomina dei nuovi membri deve essere convocata d'urgenza dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

- 7) L'Advisory Committee regolerà la propria attività e il proprio funzionamento adottando, nella prima riunione che sarà tenuta su convocazione del consiglio di amministrazione della SGR e che sarà presieduta dal presidente dello stesso, un regolamento interno, fermi restando i seguenti principi: (i) l'Advisory Committee elegge tra i suoi componenti un presidente ed, ove venga meno per qualsiasi motivo il presidente, i componenti in carica dell'Advisory Committee procedono senza indugio a nominarne uno nuovo; (ii) l'Advisory Committee si riunisce validamente quando è presente almeno la maggioranza dei suoi componenti tra cui almeno un Membro Indipendente e approva le proprie deliberazioni con il voto favorevole di tutti i presenti meno uno; (iii) in caso di mancata deliberazione per qualsiasi motivo sulle materie di cui ai successivi commi 8, 9 e 11 entro il termine di 7 giorni dalla richiesta del consiglio di amministrazione della SGR, la SGR stessa potrà dare corso all'operazione nel rispetto della normativa applicabile e delle altre disposizioni contenute nel Regolamento. La SGR avrà il diritto di presenziare alle riunioni dell'Advisory Committee senza diritto di voto ed a spese della SGR stessa.
- 8) Il consiglio di amministrazione della SGR chiederà il parere, preventivo e vincolante, dell'Advisory Committee, con riguardo: (A) ad opportunità di disinvestimento, o a qualsiasi altra operazione o atto in relazione ai quali il consiglio di amministrazione della SGR determini che sussista una situazione di conflitto di interessi, anche potenziale; (B) agli aggiornamenti dei piani periodici di dismissione degli Immobili, nonché al piano di smobilizzo redatto dalla SGR nell'ambito delle procedure di liquidazione del Fondo secondo quanto previsto dall'articolo 31.2, comma 4, Parte C del Regolamento, nonché alle loro successive modifiche, integrazioni e specificazioni; (C) alla possibilità per il Fondo di contrarre prestiti ulteriori rispetto al Finanziamento ovvero di procedere ad un rifinanziamento dello stesso, fermi comunque restando i limiti in tal senso previsti dal Regolamento e dalla normativa di volta in volta applicabile; (D) al conferimento a soggetti terzi di nuovi incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi relativi ai beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo ed alla stipulazione dei relativi contratti di *outsourcing* di cui all'articolo 18, comma 5, Parte B, del Regolamento, qualora le condizioni economiche proposte per lo svolgimento degli incarichi predetti siano peggiorative per il Fondo rispetto a quelle pattuite con precedenti *outsourcers*; (E) alle modifiche della procedura di cessione degli Immobili come definita dal consiglio di amministrazione della SGR di cui all'articolo 9, comma 5, Parte B, del Regolamento; (F) alle modifiche al contratto di locazione relativo agli Immobili; (G) nel caso previsto dall'articolo 15, comma 3, Parte B, del Regolamento; (H) alle spese per interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro (c.d. spese di valorizzazione) degli Immobili il valore complessivo delle quali abbia superato su base annuale l'1% del Valore di Apporto e di quello di Acquisto degli Immobili come risultanti dall'ultima Relazione Annuale ovvero Semestrale disponibile; (I) relativamente alle proposte di modifica al Regolamento nel caso previsto dall'articolo 30, comma 2, Parte C, del Regolamento; (L) nel caso di rimborsi parziali pro quota a fronte di eccedenze di cassa disponibili rivenienti da eventi diversi dai disinvestimenti; (M) nel caso di proroga della durata del Fondo ai sensi dell'articolo 3, Parte A, del Regolamento.
- 9) Il consiglio di amministrazione della SGR richiederà il parere preventivo e non vincolante dell'Advisory Committee in merito (a) alle proposte di dismissione di un singolo Immobile il cui valore sia pari o superiore alla somma di Euro 40 milioni, (b) alle proposte di dismissione di portafogli di Immobili, il cui valore sia pari o superiore alla somma di Euro 75 milioni, (c) fermo restando quanto previsto dalla lettera (H) del precedente comma 8, alle singole proposte di intervento di risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro (c.d. spese di valorizzazione) di Immobili il cui valore complessivo nel semestre di riferimento sia pari o superiore alla somma di 10 milioni Euro, (d) alla revoca delle deleghe di gestione eventualmente conferite ai sensi dell'articolo 18, Parte B, del Regolamento. Il consiglio di amministrazione della SGR può discostarsi dal parere formulato dall'Advisory Committee ai sensi del presente comma, dandone comunicazione all'Advisory Committee stesso e illustrandone le ragioni, alla prima occasione utile, in un'apposita sezione della Relazione Semestrale e/o Annuale del Fondo.

- 10) Il consiglio di amministrazione della SGR informerà, periodicamente e comunque almeno semestralmente, l'Advisory Committee in relazione a: (a) gli eventi sopravvenuti che impattano in maniera rilevante sull'attività di gestione del Fondo; (b) la liquidazione anticipata del Fondo, e la richiesta del Periodo di Grazia di cui all'articolo 32, comma 2, Parte C; (c) l'andamento generale della gestione del Fondo, con particolare riferimento alle procedure di dismissione e allo stato locativo degli Immobili; (d) le decisioni inerenti a transazioni e contenziosi in genere inerenti uno o più beni immobili, diritti reali immobiliari e altre attività del Fondo purché il valore sia pari o superiore alla somma di Euro 500.000; (e) fatto salvo quanto previsto al precedente comma 8, lettera (D), il conferimento a soggetti terzi di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi relativi agli Immobili; nonché (f) lo *status* dell'indebitamento gravante sul Fondo, avendo cura di specificare gli importi eventualmente già ripagati nonché quelli ancora dovuti e le previsioni di ammortamento per il semestre successivo o per il diverso periodo previsto dai relativi contratti di finanziamento.
- 11) Il consiglio di amministrazione della SGR potrà chiedere, a sua assoluta discrezione, il parere dell'Advisory Committee in relazione a qualsiasi altra materia per la quale esso ritenga opportuno sentire l'Advisory Committee stesso. Infine, l'Advisory Committee potrà esprimere pareri non vincolanti, anche di propria iniziativa, sulle politiche di gestione del Fondo.
- 12) L'Advisory Committee avrà altresì il compito di selezionare una nuova società di gestione del risparmio in caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non provveda a tale nomina nei termini di cui al precedente articolo 19, comma 1, Parte B, del Regolamento. Con riferimento agli eventi di cui al precedente articolo 19, comma 1, punto (iii), lettere (c), (d) ed (e), e punto (iv), l'Advisory Committee avrà il compito di valutare l'opportunità di proporre all'Assemblea dei Partecipanti la sostituzione della SGR. Qualora tale valutazione dia esito positivo, l'Advisory Committee informerà tempestivamente il Rappresentante Comune ed il consiglio di amministrazione della SGR affinché si proceda alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti. In ogni ipotesi di sostituzione della SGR di cui al comma 1 dell'articolo 19, Parte B, del Regolamento, l'Advisory Committee valuterà l'opportunità di richiedere alla/e società di gestione del risparmio cui siano state eventualmente conferite deleghe ai sensi del precedente articolo 18, comma 3, Parte B, del Regolamento, la sua/loro disponibilità a mantenere gli impegni assunti, proponendo alla nuova società di gestione del risparmio di subentrare nel/i contratto/i stipulato/i a suo tempo dalla SGR.
- 13) Un membro dell'Advisory Committee potrà partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del consiglio di amministrazione della SGR convocate per discutere su materie di interesse del Fondo. Entro trenta giorni dalla chiusura di ciascun semestre, l'Advisory Committee deve redigere una relazione nella quale sono descritte le attività svolte e i rapporti con il consiglio di amministrazione della SGR. La relazione è depositata presso la sede della SGR e ciascun Partecipante può averne copia a proprie spese.

21. Assemblea dei Partecipanti

- 1) I Partecipanti titolari delle Quote di Classe A si riuniscono in un'assemblea (di seguito, "**Assemblea dei Partecipanti**") per deliberare sulle materie indicate nel successivo comma 6, nel rispetto del Regolamento e della normativa applicabile. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal consiglio di amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. In caso di mancata convocazione da parte del consiglio di amministrazione della SGR, l'Assemblea dei Partecipanti è convocata dal Rappresentante Comune di cui al successivo articolo 22, o, in sua assenza, dal presidente dell'Advisory Committee. L'Assemblea dei Partecipanti è convocata senza indugio quando si debba deliberare sulle materie di sua competenza. Essa è convocata, altresì, quando ne facciano richiesta tanti Partecipanti che siano titolari di un numero di Quote di Classe A pari ad almeno 15% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A, e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del successivo comma 6.

- 2) La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti si effettua mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani indicati nell'articolo 6, Parte A, del Regolamento, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'adunanza, indicando il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.
- 3) Hanno diritto di partecipare all'Assemblea dei Partecipanti quei Partecipanti che risultino titolari di Quote di Classe A da almeno 7 giorni prima della data della riunione. I Partecipanti possono farsi rappresentare nell'Assemblea dei Partecipanti conferendo delega anche a terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea dei Partecipanti. La delega non può essere conferita alla SGR, ai suoi soci, ai suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti ovvero a soggetti a cui la SGR stessa abbia conferito deleghe ai sensi del precedente articolo 18, comma 3, Parte B, del Regolamento, ai loro soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, ovvero ad altri soggetti che versino in una situazione di conflitto di interessi, anche solo potenziale.
- 4) L'Assemblea dei Partecipanti nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni. Ove non sia nominato presidente un Partecipante o persona che rappresenta un Partecipante, l'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Rappresentante Comune. La prima riunione dell'Assemblea dei Partecipanti sarà presieduta dal Presidente dell'Advisory Committee ovvero, in sua assenza o mancanza, dal Presidente del consiglio di amministrazione della SGR. Il presidente constata la regolare costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, ne dirige i lavori, e verifica l'esercizio del diritto di voto.
- 5) L'Assemblea dei Partecipanti regolerà la propria attività e il proprio funzionamento adottando, nella prima riunione che sarà tenuta, un regolamento interno, fermi restando i seguenti principi: (i) l'Assemblea dei Partecipanti è validamente costituita ove siano presenti o validamente rappresentati a mezzo di delega tanti Partecipanti che siano titolari di numero di Quote di Classe A pari ad almeno il 50% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A; (ii) ogni Quota di Classe A attribuisce un voto; (iii) il diritto di voto non può essere esercitato dal Partecipante nelle deliberazioni in cui esso ha, per conto proprio o di terzi un interesse in conflitto con quello del Fondo; (iv) l'Assemblea dei Partecipanti delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle Quote di Classe A rappresentate, fermo restando quanto previsto nella Parte C, articolo 30, comma 2, del Regolamento, e fatta eccezione per le ipotesi di delibera sulla sostituzione della SGR di cui al precedente articolo 19, comma 1, punto (iii) e (iv), Parte B, del Regolamento, che dovrà essere approvata con la maggioranza qualificata del 65% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A in circolazione. Qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si riunisse validamente per l'assunzione delle deliberazioni di cui al successivo comma 6, lettere (c) e (d), i membri dell'Advisory Committee ed il Rappresentante Comune rimarranno in carica per un ulteriore quinquennio, fermi restando i commi 3 e 6 del precedente articolo 20 e quanto disposto dal successivo comma 6, lettera (c) relativamente alla revoca del Rappresentante Comune.
- 6) L'Assemblea dei Partecipanti:
 - (a) ai sensi del precedente articolo 19, comma 1, punti (iii) e (iv), Parte B, del Regolamento, delibera sulla sostituzione della SGR, e procede alla nomina della nuova società di gestione;
 - (b) delibera sulle proposte di modifiche del Regolamento di cui alla Parte C, articolo 30, comma 2, del Regolamento, inclusa la modifica delle politiche di gestione;
 - (c) elegge e revoca per giusta causa il Rappresentante Comune, determinandone il compenso;
 - (d) elegge i membri dell'Advisory Committee, ai sensi del precedente articolo 20, commi 3, 4 e 5, Parte B, del Regolamento, stabilendone il compenso;
 - (e) delibera sulle altre materie che la SGR vorrà sottoporre all'attenzione dei Partecipanti.

- 7) Copia delle deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti è trasmessa al consiglio di amministrazione della SGR ed all'Advisory Committee, nonché è depositata presso la sede sociale della SGR. I Partecipanti possono ottenerne copia a loro spese.

22. Rappresentante Comune

- 1) Ai sensi del precedente articolo 21, in occasione della sua prima riunione l'Assemblea dei Partecipanti potrà nominare il Rappresentante Comune fissandone il compenso. Il Rappresentante Comune può essere una persona fisica o una persona giuridica - che in questo caso agirà per il tramite di un proprio rappresentante - e rimane in carica per 5 anni, scadendo alla data di approvazione della Relazione Annuale della gestione del Fondo relativa all'ultimo esercizio della sua carica. Il Rappresentante Comune è rieleggibile. Il Rappresentante Comune ha i poteri ad esso attribuiti, e svolge le attività ad esso demandate, come specificate nei commi 1 e 4 dell'articolo 21 del Regolamento.

C) CLAUSOLE GENERALI

23. Partecipazione al Fondo

- 1) La partecipazione al Fondo si realizza mediante sottoscrizione delle Quote o successivo acquisto delle Quote di Classe A a qualsiasi titolo.
La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento, nonché quando le stesse siano state sottoscritte da soggetti che non siano Investitori Qualificati e/o che non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della sottoscrizione delle Quote.
- 2) Le Quote del Fondo non possono essere collocate, rimborsate o vendute da parte di chi le possiede - direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi di cui all'art. 1, comma 5, lett. d) del TUF, a soggetti diversi dagli Investitori Qualificati, come definiti nella Scheda Identificativa.
- 3) I Partecipanti che intendano cedere, in tutto o in parte, le Quote del Fondo sottoscritte dovranno darne preventiva comunicazione per iscritto alla SGR, specificando tutti i dati del cessionario, e trasmettendo la relativa documentazione, al fine di consentire alla SGR di verificare che lo stesso rientri nella nozione di Investitore Qualificato di cui alla Scheda Identificativa. Entro 7 (sette) giorni lavorativi dalla data di ricezione della comunicazione, la SGR potrà richiedere l'invio di documentazione integrativa, ove ritenga che le informazioni fornite non siano sufficienti per l'effettuazione della verifica predetta. La verifica sulla sussistenza dei requisiti regolamentari di Investitore Qualificato sarà condotta dalla SGR anche sul Partecipante che intenda cedere la Quota, in caso di cessione parziale. La SGR si riserva il diritto di negare il proprio assenso al trasferimento qualora le richieste della SGR non siano soddisfatte ovvero i terzi cessionari o il Partecipante cedente, in caso di cessione parziale, non siano Investitori Qualificati e/o non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di negare il proprio assenso al trasferimento qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della cessione delle Quote.
- 4) Qualora la SGR non comunicherà al Partecipante, entro 15 (quindici) giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, il proprio dissenso alla cessione, il Partecipante potrà procedere alla cessione delle proprie Quote. Una volta che la cessione delle Quote venga perfezionata, il Partecipante cedente ne dovrà dare comunicazione alla SGR per iscritto. In caso di cessione delle Quote del Fondo ai sensi del presente comma, l'acquirente subentrerà nei diritti e negli obblighi del cedente delle Quote previsti dalla normativa applicabile e dal Regolamento. Ove la cessione di Quote di Classe A avvenga in favore di soggetti che rientrino tra gli Investitori Qualificati di cui ai punti (i), (ii) e (iii) dell'articolo 2, Parte A, del Regolamento, il Partecipante cedente potrà procedere alla cessione dandone comunicazione alla SGR e allegando a tale comunicazione una dichiarazione del nuovo Partecipante, redatta su carta intestata dello stesso, che certifichi il possesso della qualifica predetta e dichiari la sua accettazione del Regolamento. La SGR non sarà tenuta a

effettuare rimborsi ai sensi del Regolamento a favore di soggetti per i quali non sia in possesso di idonea documentazione atta a consentire l'accertamento della natura di Investitore Qualificato.

- 5) La partecipazione al Fondo, in qualunque momento conseguita, comporta l'accettazione del Regolamento. Copia del Regolamento è consegnata in occasione della sottoscrizione e dell'acquisto delle Quote ai soggetti che ne diventano titolari. Chiunque dimostri di essere legittimamente interessato può ottenerne a proprie spese una copia.

24. Certificati rappresentativi delle Quote

- 1) I certificati rappresentativi delle Quote sono nominativi o al portatore, a scelta del Partecipante, e possono essere emessi solo per un numero intero di Quote. Il frazionamento dei certificati è consentito a condizione che essi siano rappresentativi di almeno una Quota di partecipazione.
- 2) La predisposizione dei certificati, che recano l'indicazione della classe di appartenenza delle Quote, avviene ad opera della SGR. Essi vengono avvalorati dal Depositario, che vi provvede su istruzioni della SGR. Il Depositario si occupa dell'avvaloramento, del frazionamento e dell'annullamento dei certificati rappresentativi di quote.
- 3) Il Depositario mette i certificati a disposizione degli aventi diritto presso la filiale indicata nella Scheda Identificativa. La SGR, su richiesta del Partecipante, provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal Partecipante stesso entro 60 giorni dalla relativa richiesta di emissione, fermo il recupero delle spese di spedizione e di emissione di cui dell'articolo 17, comma 2.2, della Parte B, del Regolamento.
- 4) È facoltà del Partecipante chiedere - anche successivamente alla richiesta di cui al precedente articolo 13, comma 2, Parte B del Regolamento - la reimmisione delle proprie Quote di Classe A in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote di Classe A appartenenti a più Partecipanti. Tale certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singolo Partecipante.
- 5) È fatto salvo il diritto del Partecipante di ottenere in ogni momento l'emissione e la consegna del certificato rappresentativo di tutte o parte delle Quote di propria titolarità immesse nel certificato cumulativo di cui all'articolo 12, comma 2, Parte B e all'articolo 24, comma 4, Parte C del Regolamento, previa corresponsione delle spese previste, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.2, della Parte B, del Regolamento.
- 6) Nei limiti delle disposizioni normative e regolamentari applicabili, il consiglio di amministrazione della SGR potrà disporre l'immissione delle Quote di Classe A in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti attuativi. Nel caso in cui le Quote di Classe A vengano immesse in un sistema di gestione accentrata, l'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote di Classe A e gli atti dispositivi sulle stesse detenute da ciascun Partecipante si realizzeranno per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il Partecipante ha depositato le Quote ai sensi dell'articolo 85 del TUF e del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998, come successivamente modificato. Nel caso in cui le Quote di Classe A vengano immesse in un sistema di gestione accentrata, il pagamento dei proventi e l'esecuzione delle operazioni di rimborso parziale pro-quota avverranno secondo le disposizioni applicabili, mentre i commi da 1 a 5 del presente articolo 24 non trovano applicazione, restando comunque ferme le disposizioni di cui all'articolo 23, Parte C, del Regolamento.

25. Calcolo del valore unitario delle Quote di Classe A

- 1) Il valore unitario delle Quote di Classe A viene calcolato con la periodicità indicata nella Scheda Identificativa ed è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote di Classe A emesse.
- 2) 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. Le attività e le passività del Fondo saranno valutate in coerenza con i criteri stabiliti nelle istruzioni emanate dalla Banca d'Italia.

26. Spese a Carico della SGR

Sono a carico della SGR le seguenti spese:

- *Spese di Amministrazione*

Le spese necessarie per l'amministrazione della SGR e l'organizzazione della propria attività.

- *Altre Spese*

Tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti o degli Enti Apportanti ai sensi dell'articolo 17, Parte B, del Regolamento.

27. Scritture Contabili e Documentazione Specifica Aggiuntiva

- 1) La contabilità del Fondo è tenuta nel rispetto di quanto stabilito dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.
- 2) In aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal codice civile, la SGR deve redigere:
 - (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (ii) la Relazione della gestione del Fondo, redatta entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
 - (iii) la Relazione Semestrale relativa alla gestione del Fondo, redatta entro 30 (trenta) giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza almeno semestrale;
 - (iv) il prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del valore complessivo del Fondo, in base al quale procedere al rimborso delle Quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

28. Documenti a Disposizione dei Partecipanti e Luoghi di Deposito

- 1) I rendiconti della gestione del Fondo, le relazioni semestrali ed i relativi allegati nonché il prospetto di cui all'art. 27, comma 2, romanino (iv) del Regolamento, sono resi pubblici tramite deposito presso la sede della SGR entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla loro redazione. L'ultima Relazione Annuale della gestione del Fondo, l'ultima Relazione Semestrale, e i relativi allegati, sono inoltre resi pubblici tramite deposito presso la filiale del Depositario indicata nella Scheda Identificativa. Ogni anno viene rappresentato agli investitori il risk rating conseguito dal Fondo nell'ultimo esercizio di riferimento.

- 2) A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti al Fondo avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR una copia dell'ultima Relazione Annuale, dell'ultima Relazione Semestrale e del prospetto di cui all'art. 27, comma 2, romanino (iv). Ulteriori copie dei sopramenzionati documenti potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione.
- 3) Le relazioni di stima dei beni immobili conferiti nonché quelle relative agli immobili trasferiti al Fondo sono messe a disposizione dei Partecipanti in forma di estratto tramite deposito presso la sede della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione. A seguito di richiesta del Partecipante, questi avrà diritto di ricevere copia dei suddetti estratti a mezzo posta gratuitamente.
- 4) Nella nota integrativa alla Relazione Annuale e nella nota illustrativa della Relazione Semestrale del Fondo sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di cessione o di acquisto di beni e ai soggetti acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza, nonché relative al Provento Percentuale Lordo concernente il periodo di riferimento. Tali atti, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei Partecipanti tramite deposito presso la sede della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione. A seguito di richiesta del Partecipante, questi avrà diritto di ricevere copia dei suddetti estratti a mezzo posta gratuitamente.
- 5) I documenti di cui al presente articolo, unitamente al Regolamento, sono resi altresì disponibili a mezzo di supporto elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza ovvero mediante pubblicazione sul sito internet della SGR e/o del Fondo, ove istituito.

29. Revisione contabile, certificazione e controllo

- 1) La contabilità della SGR e del Fondo è soggetta a revisione secondo le norme di cui alla Parte IV, titolo III, capo II, sezione VI del TUF, quali richiamate dall'articolo 9 del medesimo TUF.
- 2) La Società di Revisione provvede alla certificazione del bilancio della SGR e della Relazione Annuale del Fondo, nonché, ove richiesto dalla disciplina applicabile, ad esprimere un giudizio sulla Relazione Semestrale del Fondo, ai sensi dell'articolo 156 del TUF.
- 3) I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli amministratori e i sindaci del Depositario devono riferire senza ritardo alla Banca d'Italia e alla CONSOB, ciascuna per le materie di propria competenza, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo.

30. Modifiche del Regolamento

- 1) Le modifiche del Regolamento del Fondo, ai sensi dell'articolo 14.6.(a) del DM 30/2015, non sono soggette all'approvazione della Banca d'Italia.

Per l'attuazione delle modifiche al Regolamento richieste da disposizioni di legge o regolamentari ovvero, limitatamente al periodo antecedente il Collocamento, dai Decreti Successivi, nonché per l'eventuale modifica dei quotidiani di cui al precedente articolo 6, Parte A, del Regolamento e del Depositario così come indicata all'articolo 5, Parte A, del Regolamento, è conferita delega permanente al Presidente della SGR, il quale porterà a conoscenza del consiglio di amministrazione il testo modificato.

- 3) Fuori dai casi previsti al precedente comma 1, le proposte di modifiche al Regolamento sono deliberate dal consiglio di amministrazione della SGR e sottoposte alla approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti che delibererà con il voto favorevole di tanti Partecipanti che siano titolari di almeno 65% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A. Per quanto concerne le modalità di

convocazione, costituzione e deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti, si fa rinvio all'articolo 21, Parte B, del Regolamento. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca validamente con la presenza di tanti Partecipanti quanti siano quelli titolari di almeno il 65% del valore nominale complessivo delle Quote di Classe A, la modifica in discorso potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee. Al di fuori dei casi previsti dal precedente comma 1 e fermo restando quanto disposto al presente comma, le proposte di modifiche al Regolamento che possano pregiudicare i diritti del titolare della Quota di Classe B dovranno essere sottoposte all'approvazione del titolare della Quota di Classe B.

- 4) Tutte le modifiche del Regolamento sono di norma immediatamente efficaci salvo i diversi termini che potranno essere definiti in ragione della natura della variazione apportata e dell'interesse dei Partecipanti. Dell'intervenuta modifica è data comunicazione ai Partecipanti con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento. Una copia del Regolamento, come modificato, verrà messa a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR e presso la sede del Depositario indicata nella Scheda identificativa nonché trasmessa gratuitamente ai Partecipanti che ne facciano richiesta e pubblicata sul sito internet della SGR e/o del Fondo, ove istituito.

31. Liquidazione del Fondo

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

- (a) per scadenza del termine di durata del Fondo come indicato nella Scheda Identificativa, ovvero
- (b) prima di tale data, ai sensi del precedente articolo 19, comma 3, Parte B, del Regolamento, ovvero
- (c) prima di tale data, ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, qualora a seguito dei rimborsi parziali pro – quota disposti ai sensi del precedente articolo 16, Parte B, del Regolamento, il Valore Complessivo Netto del Fondo si sia ridotto al di sotto del 10% del Valore Complessivo Netto dello stesso di cui al precedente articolo 10, comma 3, Parte B, del Regolamento.

31.1 – Liquidazione del Fondo per Scadenza del Termine di Durata

La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata ha luogo con le modalità indicate al successivo articolo 32.

31.2 - Liquidazione anticipata del Fondo

- 1) Con delibera del consiglio di amministrazione, la SGR procede alla liquidazione anticipata del Fondo nei seguenti casi:
 - (i) qualora, in seguito al verificarsi di uno degli eventi che provocano la sostituzione della SGR ai sensi del precedente articolo 19, comma 1, Parte B, del Regolamento, l'Assemblea dei Partecipanti prima, e l'Advisory Committee poi, non procedano alla nomina di una nuova società di gestione nei termini di cui al comma 1 dello stesso articolo 19; oppure
 - (ii) qualora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR con la nuova società di gestione; oppure
 - (iii) qualora si verifichi l'ipotesi di cui alla precedente lettera (c) del presente articolo 31.

Nei predetti casi, la liquidazione del Fondo viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed ha luogo con le modalità descritte al successivo comma 4.

- 2) 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 alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa.
- 3) A partire dalla data della delibera di liquidazione del Fondo, ha termine ogni ulteriore attività di investimento.
- 4) La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, con le seguenti modalità:
 - (a) l'avviso di liquidazione del Fondo è comunicato ai Partecipanti a cura della SGR con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento;
 - (b) a partire dal giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente punto (a), la SGR 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 dalla consiglio di amministrazione della SGR stessa e sottoposto, limitatamente alle ipotesi di liquidazione anticipata del Fondo di cui ai precedenti punti (ii) e (iii) del presente articolo 31.2, comma 1, al parere preventivo e vincolante dell'Advisory Committee e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
 - (c) terminate le operazioni di realizzo, la SGR redige un rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri stabiliti per la Relazione Annuale, ove applicabili, e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti. L'ammontare di tali somme sarà determinato e ripartito in conformità e secondo i criteri di cui al successivo articolo 32.
 - (d) la Società di Revisione della SGR e del Fondo provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione, nonché alla certificazione del rendiconto finale di liquidazione;
 - (e) il rendiconto finale di liquidazione e la relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso, che verrà fissato nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sono inviati ai Partecipanti e sono pubblicati mediante deposito e affissione presso la sede della SGR, nonché presso la sede del Depositario indicata nella Scheda Identificativa ovvero mediante pubblicazione sul sito internet della SGR e/o del Fondo, ove istituito;
 - (f) il Depositario provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle Quote nella misura prevista per ciascuna di esse secondo la classe di appartenenza dal rendiconto finale di liquidazione;
 - (g) le somme non rimosse dai Partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario su un conto intestato alla SGR 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;
 - (h) l'attivo netto della liquidazione finale non riscosso si prescrive in favore della SGR, come precisato al successivo articolo 32, comma 12;
 - (i) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.

32. Liquidazione e ripartizione del Plusvalore della Gestione alla scadenza del Fondo

- 1) Alla scadenza anche a seguito della Proroga del termine di durata del Fondo, indicato nella Scheda Identificativa, termina ogni ulteriore attività di gestione del Fondo ed ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale del ricavato della liquidazione del Fondo al netto delle passività, incluso il Plusvalore della Gestione (come di seguito definito) tra i Partecipanti titolari delle Quote di Classe A e il titolare della Quota di Classe B, secondo le modalità indicate nel successivo comma 5.
- 2) La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, anche a seguito della Proroga, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio ("**Periodo di Grazia**"). 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.
La SGR comunica alla Banca d'Italia e alla Consob l'effettuazione della proroga, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione. Di tale circostanza, la SGR informa altresì i Partecipanti al Fondo, con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento.
- 3) Il plusvalore della Gestione del Fondo è espresso dal confronto tra (i) l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato in sede di Apporto e (ii) l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato dagli eventuali proventi distribuiti e dai rimborsi parziali pro - quota effettuati nel corso della durata del Fondo ai sensi del Regolamento (di seguito, il "**Plusvalore della Gestione**"). Nel calcolo del Plusvalore della Gestione, l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato, i proventi distribuiti ed i rimborsi parziali pro-quota effettuati vengono capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 12,50% su base annua.
- 4) Il ricavato della liquidazione del Fondo, al netto del Plusvalore della Gestione, viene ripartito pro-quota tra i titolari di Quote di Classe A.
- 5) Il Plusvalore della Gestione viene ripartito tra i Partecipanti come segue. Al titolare della Quota di Classe B compete:
 - (i) una percentuale pari al 50% della porzione del Plusvalore della Gestione, se positiva, che risulta dall'applicazione del meccanismo di capitalizzazione di cui al precedente comma 3, ad un tasso del 20%;
 - (ii) una percentuale pari al 25% della porzione del Plusvalore della Gestione, se positiva e dedotta la porzione di cui al punto (i) che precede, che risulta dall'applicazione del meccanismo di capitalizzazione di cui al precedente comma 3, ad un tasso del 15%;
 - (iii) il 15% della residua porzione del Plusvalore della gestione, dedotte le porzioni calcolate ai sensi dei punti (i) e (ii) che precedono.

Tra i titolari delle Quote di Classe A verrà ripartito pro – quota il Plusvalore della Gestione, al netto degli importi allocati al titolare della Quota di Classe B ai sensi dei punti (i), (ii) e (iii) che precedono.

La SGR darà evidenza nella nota integrativa al rendiconto di liquidazione delle modalità di ripartizione, tra gli aventi diritto, del Plusvalore della Gestione di cui al presente comma 5.

- 6) Ai fini della ripartizione del Plusvalore della Gestione, la SGR calcolerà semestralmente il teorico importo da corrispondere al titolare della Quota di Classe B all'atto della liquidazione del Fondo ai sensi del precedente comma 5. Ove tale valore risulti positivo, esso verrà accantonato e ne verrà data evidenza in una apposita voce della Relazione Annuale ovvero della Relazione Semestrale del Fondo. Nel calcolare il rendimento teorico semestrale ai fini dell'accantonamento, la SGR simulerà che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga al momento del calcolo. Nel determinare il valore di liquidazione del Patrimonio del Fondo non si terrà conto delle plusvalenze non realizzate sugli Immobili così come risultanti dalla Relazione Annuale di gestione ovvero dalla Relazione Semestrale del Fondo.
- 7) La SGR comunica ai Partecipanti, con le modalità indicate nell'articolo 6, Parte A del Regolamento:
 - (i) l'inizio della procedura di liquidazione;
 - (ii) l'eventuale Periodo di Grazia;
 - (iii) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote nel corso del periodo di liquidazione;
 - (iv) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.
- 8) Contestualmente alla comunicazione delle informazioni di cui al precedente comma 7, verrà data comunicazione alla Banca d'Italia:
 - (i) dell'inizio della procedura di liquidazione;
 - (ii) del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR;
 - (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.
- 9) La SGR invierà, inoltre, alla Banca d'Italia, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, corredata della relazione di certificazione predisposta dalla Società di Revisione.
- 10) Dopo la comunicazione ai Partecipanti e alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, di cui ai precedenti commi 7 e 8, la SGR segue la procedura indicata al precedente articolo 31.2, comma 4, per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e comunicazione dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote ed il deposito delle somme non riscosse.
- 11) Gli importi spettanti ai Partecipanti sono distribuiti 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 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia.
- 12) Gli importi spettanti ai Partecipanti non riscossi dagli aventi diritto entro 60 giorni dalla data della loro distribuzione vengono versati a cura del Depositario in un deposito intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di importi spettanti ai Partecipanti e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione di tali importi si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente comma 11.

33. Foro competente

Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Roma.