



REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO

“POLIS - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

1.	DENOMINAZIONE DEL FONDO	5
2.	DURATA DEL FONDO	5
2-BIS	PROROGA STRAORDINARIA DELLA DURATA DEL FONDO	5
3.	SCOPO DEL FONDO.....	6
4.	CARATTERISTICHE DEL FONDO	6
4.1.	Oggetto dell'investimento.....	6
4.2.	Destinatari delle quote.....	7
4.3.	Forma del Fondo	7
4.4.	Politiche di investimento.....	7
4.4.1.	Indirizzi di investimento	7
4.4.2	Aree geografiche di interesse	8
4.4.3	Investimenti in società immobiliari	8
4.4.4	Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi.....	8
4.4.5	Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate	8
4.5	Proventi della gestione.....	9
4.5.1	Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo.....	9
4.5.2	Distribuzione dei proventi	9
4.5.3	Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici	9
4.5.4	Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto	9
4.5.5	Tempi per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto ...	9
4.5.6	Pubblicità per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto	9
4.5.7	Prescrizione dei proventi periodici.....	9
4.6	Altre caratteristiche del Fondo.....	10
4.6.1	Ammontare del Fondo	10
4.6.2	Certificati di partecipazione	10
5.	SOCIETÀ GESTORE DEL FONDO.....	10
5.1	Denominazione, sede e compiti svolti	10
5.2	Organi competenti per la scelta degli investimenti.....	10
5.3	Deleghe a soggetti esterni	10
5.4	Sostituzione della società di gestione del risparmio	11
6.	DEPOSITARIO	11
6.1	Individuazione del Depositario.....	11
6.2	Rapporti con il Depositario.....	11

6.3	Dipendenze del Depositario.....	12
6.4	Procedure di sostituzione nell'incarico.....	12
7.	CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE.....	12
7.1	Quote di partecipazione al Fondo	12
7.2	Modello dei certificati di partecipazione al Fondo	13
7.3	Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione	13
7.4	Certificato cumulativo	13
7.5	Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato	13
7.6	Comunicazioni all'Organo di Vigilanza	14
8.	PARTECIPAZIONE AL FONDO	14
8.1	Sottoscrizione di quote	14
8.2	Sottoscrizioni concluse fuori sede	15
8.3	Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta	15
8.4	Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori	16
8.5	Decisione di non ridimensionare il Fondo.....	17
8.6	Durata del periodo di richiamo degli impegni.....	17
8.7	Mezzi di pagamento.....	17
8.8	Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti	18
8.9	Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti.....	18
8.10	Conferma dell'avvenuto investimento.....	18
8.11	Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.....	18
9.	REGIME DELLE SPESE	19
9.1	Spese a carico del Fondo	19
9.1.1	Compenso spettante alla SGR	19
9.1.1.1	Attribuzione del compenso.....	19
9.1.2	Compenso annuo spettante al Depositario	19
9.1.3	Ulteriori oneri a carico del Fondo:	20
9.1.3.1	Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo	20
9.1.3.2	Oneri connessi alla quotazione dei certificati.....	20
9.1.3.3	Spese di pubblicazione	20
9.1.3.4	Spese di revisione	20
9.1.3.5	Oneri finanziari.....	20
9.1.3.6	Spese legali.....	20

9.1.3.7	Oneri fiscali	20
9.1.3.8	Contributo di vigilanza	20
9.1.3.9	Compenso spettante agli esperti indipendenti	21
9.1.3.10	Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo	21
9.1.3.11	Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo	21
9.1.3.12	Premi assicurativi	21
9.2	Spese a carico della Società	21
9.3	Oneri a carico dei singoli partecipanti	21
10.	CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA	22
10.1	Criteri di valutazione del Fondo	22
10.2	Calcolo del valore unitario della quota	22
10.3	Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota	22
10.3.1	Rinvio della pubblicazione del valore della quota	23
11.	SCRITTURE CONTABILI	23
11.1	Tenuta delle scritture contabili	23
11.2	Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito	23
12.	MODIFICHE REGOLAMENTARI	23
12.1	Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento	23
12.1.1	Modifica del Regolamento tramite approvazione dell'assemblea dei partecipanti	24
12.2	Pubblicazione delle modifiche regolamentari	24
12.3	Termini di efficacia delle modifiche regolamentari	24
13.	LIQUIDAZIONE DEL FONDO	25
13.1	Cause di liquidazione	25
13.2	Comunicazione preventiva alla Banca d'Italia	25
13.3	Fasi della liquidazione	25
13.4	Conclusione della procedura di liquidazione	25
13.5	Ulteriori disposizioni per la liquidazione del Fondo	26
13.5.1	Modalità di calcolo del risultato della gestione del Fondo e del risultato minimo obiettivo ai fini della ripartizione del risultato netto derivante dallo smobilizzo degli investimenti	26
13.6	Possibilità di rimborso parziale	26
13.7	Pubblicità delle operazioni di liquidazione	26
14.	REQUISITI PROFESSIONALI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI	26
15.	FORO COMPETENTE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE TRA I PARTECIPANTI AL FONDO, LA SOCIETÀ E IL DEPOSITARIO	27

1. DENOMINAZIONE DEL FONDO

Polis Fondi S.G.R.p.A. (di seguito la "Società") ha istituito un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "Polis – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito il "Fondo").

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

2. DURATA DEL FONDO

La durata del Fondo è fissata in 12 anni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni con scadenza al 31 dicembre successivo al 12° anno.

Allorché le quote saranno ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato, la Società, nell'interesse dei sottoscrittori, può prorogare la durata del Fondo, almeno 1 anno prima della sua scadenza, di ulteriori 3 anni.

La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con il parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a 3 anni della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. In tal caso, dalla delibera deve risultare che:

- a. l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- b. oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita dei beni in portafoglio nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera deve, altresì, contenere il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultino i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Di tale eventuale proroga è data pubblicità mediante avviso sul quotidiano indicato al punto 10.3.

2-BIS PROROGA STRAORDINARIA DELLA DURATA DEL FONDO

Come stabilito con delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del 16 dicembre 2014 e del Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2014, la Società, con delibera motivata dell'Organo amministrativo, e con parere conforme dell'Organo di controllo, può – prima della scadenza del Fondo (quale risultante anche a seguito dell'eventuale proroga deliberata ai sensi del paragrafo 3 dell'articolo precedente) e nell'esclusivo interesse dei partecipanti – deliberare una proroga straordinaria della durata del Fondo medesimo non superiore a 2 anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (di seguito, la "Proroga Straordinaria").

Durante la Proroga Straordinaria:

- (i) l'attività di gestione è finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari a incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale di durata del Fondo, come prorogato;

(ii) la misura della provvigione di gestione, su base annuale, di cui all'articolo 9.1.1 del presente Regolamento, è ridotta di due terzi;

(iii) è fatto divieto di prelevare dal Fondo le provvigioni di incentivo di cui all'articolo 13.5 del presente Regolamento;

(iv) è fatto obbligo di distribuire ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.

Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria della durata del Fondo devono essere comunicate, tempestivamente, alla Banca d'Italia e alla Consob, nonché ai partecipanti al Fondo con le modalità previste per la pubblicazione del valore della quota, mediante pubblicazione sul sito internet della Società e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale. Le determinazioni sono trasmesse, senza indugio, alla società di gestione del mercato e ad almeno due agenzie di stampa.

3. SCOPO DEL FONDO

L'obiettivo che la Società intende perseguire nell'interesse dei partecipanti è quello di incrementare il valore del patrimonio netto del Fondo; tale obiettivo è perseguito attraverso una gestione di portafoglio il cui orizzonte temporale è funzione della tipologia di investimento.

L'investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità, l'orizzonte temporale è equilibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell'andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.

Sotto il profilo della rischiosità degli investimenti, tenuto conto delle prospettive di liquidabilità prima della scadenza della durata del Fondo, è nuovamente opportuno distinguere tra l'investimento in beni immobili, diritti reali e società immobiliari ed in strumenti finanziari di pronta liquidabilità.

Se dunque l'investimento immobiliare offre la possibilità del mantenimento o dell'incremento del valore reale nel lungo periodo, esso presenta caratteristiche di minore liquidabilità rispetto ad altre forme di investimento; dal momento che la liquidabilità è funzione crescente della validità tecnica dell'immobile nonché della sua capacità di produrre reddito, la scelta degli immobili dovrà privilegiare tali elementi.

La rischiosità di tale tipologia di investimento è infine frutto della volatilità del mercato immobiliare e dei comparti che lo compongono.

L'investimento in strumenti finanziari presenta caratteristiche di rischiosità minima ed alta liquidabilità derivanti dalla natura stessa dell'investimento: titoli di Stato e obbligazionari.

4. CARATTERISTICHE DEL FONDO

4.1. Oggetto dell'investimento

Per l'investimento del Fondo la Società può svolgere esclusivamente le seguenti attività, nel rispetto delle modalità, dei limiti e delle condizioni posti dalle norme primarie e secondarie che disciplinano l'attività dei fondi immobiliari:

- a) acquisto, vendita, gestione (anche mediante la locazione a terzi con patto di acquisto) di beni immobili prevalentemente ad uso commerciale, deposito o magazzino, industriale o ufficio, e di diritti reali di godimento sugli stessi, con esclusione di qualsiasi attività diretta di costruzione. In merito al grado di liquidabilità degli investimenti, verrà perseguita un'accurata selezione degli immobili da inserire in portafoglio sulla base dei rendimenti previsti e dell'effettiva validità tecnica; tali fattori ne agevoleranno il conveniente disinvestimento sia durante la vita del Fondo che in fase di liquidazione finale.
- b) assunzione di partecipazioni in società per azioni e in società in accomandita per azioni, non quotate aventi per oggetto esclusivo quanto previsto alla lettera a);
- c) investimento e gestione delle disponibilità liquide in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità;
- d) qualora il Consiglio di Amministrazione della Società lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione o in immobili da ristrutturare/restaurare o da sottoporre a manutenzioni straordinarie, in entrambi i casi tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, purché all'atto della firma di acquisto del terreno o dell'immobile da ristrutturare/restaurare/manutenzionare, la Società abbia già firmato un contratto di futura locazione/vendita con primario conduttore/acquirente, corredato da garanzie bancarie o assicurative e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla Società garanzie bancarie o assicurative sia circa la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto d'appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali – compresa la responsabilità civile verso terzi - e delle obbligazioni rivenienti da disposizioni di legge.

4.2. Destinatari delle quote

La partecipazione al Fondo è consentita a chiunque.

4.3. Forma del Fondo

Il Fondo ha forma “chiusa” ed il diritto al rimborso delle quote verrà riconosciuto ai partecipanti solo alla scadenza del Fondo ovvero secondo quanto previsto al punto 8.11.

Dopo che le quote del Fondo saranno ammesse a quotazione in un mercato regolamentato, sarà possibile vendere le quote del Fondo su tale mercato in qualsiasi momento della vita del Fondo, senza dover attendere la scadenza dello stesso.

4.4. Politiche di investimento

4.4.1. Indirizzi di investimento

Il portafoglio del Fondo è costituito da investimenti immobiliari (punto 4.1 lettera a), b) e d)) e, in ottemperanza alla normativa vigente, da una frazione investita in strumenti finanziari di pronta liquidabilità (punto 4.1 lettera c)).

La frazione investita in strumenti finanziari, al fine di garantire al Fondo una certa elasticità operativa, può raggiungere al massimo il 20% del valore complessivo netto del Fondo. Tale limite massimo può essere superato nella fase di avvio del Fondo in relazione al tempo necessario per raggiungere la composizione degli investimenti richiesta dalla legge.

Il portafoglio immobiliare è composto da investimenti a reddito e da investimenti con finalità di trading; gli investimenti a reddito costituiranno parte preponderante del portafoglio immobiliare mentre una frazione residua sarà investita a trading.

Con investimenti a reddito si intende l'acquisto con finalità di mantenimento in portafoglio di immobili per periodi di tempo indicativamente non inferiori ai 24 mesi; si tratta ovviamente di immobili già locati o facilmente locabili in cui il profilo di rendimento è determinato dalla combinazione dell'eventuale plusvalenza di realizzo con il canone di locazione.

Gli investimenti di trading sono connessi con operazioni su immobili non necessariamente locati ma con buone potenzialità di rivalutazione; tali operazioni, il cui orizzonte temporale è di breve/medio periodo, mirano ad ottimizzare la redditività del Fondo beneficiando dell'opportunità fiscale riservata alle plusvalenze realizzate.

Elemento in comune alle due linee di investimento è l'attenta valutazione di tutti gli aspetti del singolo investimento da parte di più esperti immobiliari; tale completa valutazione permette al Consiglio di Amministrazione di identificare con maggiore certezza le opportunità di investimento caratterizzate dal miglior profilo rischio-rendimento.

La politica di gestione del Fondo non esclude la possibilità per la Società di assumere, in relazione a specifiche situazioni congiunturali, scelte in grado di tutelare l'interesse dei partecipanti, anche diverse da quelle ordinariamente previste.

La Società intende avvalersi, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche e operazioni destinate alla copertura dei rischi e/o a una efficiente gestione del Fondo.

4.4.2 Aree geografiche di interesse

Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero.

La Società, nel caso in cui effettui investimenti all'estero e/o denominati in valuta, potrà avvalersi di adeguati strumenti di copertura del rischio di cambio nei limiti e alle condizioni sopra indicate.

4.4.3 Investimenti in società immobiliari

La Società potrà investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate, secondo quanto previsto al punto 4.1 lettera b).

Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate nelle linee strategiche delle politiche di investimento.

4.4.4 Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi

La Società può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio e di conflitto di interessi indicate dalle disposizioni vigenti relativamente agli investimenti del Fondo in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

4.4.5 Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate

Oltre a quanto specificatamente indicato dalle disposizioni vigenti si precisa che il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori e/o dipendenti della Società per acquisti e/o appalti e/o contratti di prestazione d'opera.

Nella gestione del Fondo, la SGR, potrà:

- a) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
- b) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR.

4.5 Proventi della gestione

4.5.1 Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, generati annualmente, al netto da imposte anche future da plusvalenze contabilizzate ma non realizzate, risultanti dalla relazione annuale, che deve essere redatta entro 60 giorni dalla fine di ogni anno.

4.5.2 Distribuzione dei proventi

Fatto salvo quanto diversamente previsto dall'articolo 2-bis del presente Regolamento in caso di Proroga Straordinaria della durata del Fondo, i proventi della gestione, escluse le plusvalenze non realizzate possono essere distribuiti annualmente, compatibilmente con le previsioni di redditività complessiva del Fondo, nell'interesse dei partecipanti nella misura stabilita di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, comunque contenuta nel 95 per cento dei proventi distribuibili; i proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo.

4.5.3 Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici

Hanno diritto a percepire gli eventuali proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultano titolari delle quote al momento dello stacco delle relative cedole così come determinato in conformità alle disposizioni del “Regolamento dei mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A.” e delle relative istruzioni e comunque alle disposizioni applicabili tempo per tempo vigenti.

4.5.4 Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto

La Società provvede a corrispondere i proventi ai partecipanti al Fondo, titolari delle quote alla data indicata al punto 4.5.3, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione, oppure secondo le istruzioni successive pervenute dagli interessati mediante raccomandata A/R almeno 30 giorni prima di ogni scadenza.

4.5.5 Tempi per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione della relazione annuale da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

4.5.6 Pubblicità per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto

L'annuncio dell'eventuale pagamento dei proventi viene dato annualmente in coincidenza con il deposito e l'affissione della relazione annuale del Fondo, di cui al punto 11.2, relativa all'anno precedente e mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale in cui viene pubblicato il prospetto del patrimonio del Fondo di cui al punto 11.3.

4.5.7 Prescrizione dei proventi periodici

I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al punto 4.5.5. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del

rendiconto finale di liquidazione di cui al punto 13.3, detti proventi si prescrivono a favore della Società.

4.6 Altre caratteristiche del Fondo

4.6.1 Ammontare del Fondo

L'ammontare complessivo del Fondo è fissato in 258 milioni di euro.

4.6.2 Certificati di partecipazione

I certificati di partecipazione sono destinati alla negoziazione in un mercato regolamentato.

5. SOCIETÀ GESTORE DEL FONDO

5.1 Denominazione, sede e compiti svolti

La società di gestione del Fondo è Polis Fondi S.G.R.p.A., con sede legale e direzione generale in Milano, Via Solferino 7; la Società è iscritta all'albo delle Società di gestione del Risparmio, Sezione gestori di fondi di investimento alternativi, con il numero 20. L'indirizzo internet della SGR è www.polisfondi.it.

5.2 Organi competenti per la scelta degli investimenti

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in quanto organo responsabile dell'attività gestoria, ha il compito di definire le strategie generali e le scelte di investimento; nella scelta degli investimenti il Consiglio di Amministrazione si può avvalere del parere di un Comitato Tecnico Consultivo, di cui faranno parte anche componenti esterni alla Società. Tale Comitato ha funzione consultiva e si occupa di valutare le proposte di investimento, senza che ciò comporti alcun esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate. Esiste inoltre un Comitato Esecutivo, composto da membri scelti all'interno del Consiglio di Amministrazione. In quanto espressione del Consiglio di Amministrazione il Comitato Esecutivo pone in essere le scelte e le politiche di investimento deliberate dal Consiglio stesso valendosi dell'attività del Direttore Generale, della struttura della Società di Gestione e del Comitato Tecnico Consultivo. Il Comitato Esecutivo ha il potere di esercitare tutte le deleghe attribuitegli dal Consiglio di Amministrazione oltre ad esercitare le attività spettanti al Consiglio ove queste ricoprano carattere di particolare urgenza, stante il successivo obbligo di richiedere specifica ratifica successiva.

5.3 Deleghe a soggetti esterni

Il Consiglio di Amministrazione della Società, compatibilmente con lo statuto, può avvalersi di soggetti esterni per l'amministrazione dei beni immobili (ad esempio la gestione dei rapporti con i conduttori) e per la gestione della parte del portafoglio rappresentata dagli strumenti finanziari. In particolare tale incarico:

- non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione: pertanto il delegato per l'esecuzione delle operazioni deve attenersi alle istruzioni impartite dai competenti organi della Società;
- ha una durata determinata, può essere revocato con effetto immediato dalla Società e ha carattere non esclusivo;

- prevede, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.

Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi aziendali esercitano un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati. L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio ricevuto dalla Società. Il Consiglio di Amministrazione può inoltre avvalersi di consulenti tecnico/finanziari immobiliari anche esterni per ottimizzare le proprie strategie operative e per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettiche circa i mercati immobiliari ove il Fondo investe.

Può infine avvalersi di tecnici e di agenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.

5.4 Sostituzione della società di gestione del risparmio

La sostituzione della Società nella gestione del Fondo può avvenire per volontà della Società tramite delibera dell'assemblea ordinaria, per effetto di operazioni di fusione o di scissione, nonché negli altri casi previsti dalla normativa vigente. In merito alla pubblicazione della relativa modifica regolamentare si fa invio al punto 12.2.

In ogni caso l'efficacia della sostituzione è sospesa sino a che un'altra società di gestione del risparmio non sia subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla Società.

6. DEPOSITARIO

6.1 Individuazione del Depositario

L'incarico di depositario del Fondo è stato conferito alla Banca Popolare di Sondrio Scpa, iscritta al numero 842 dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia e avente sede legale e direzione generale in Sondrio, Piazza Garibaldi 16 (di seguito il "Depositario"). Il sito internet del Depositario è www.popsi.it.

6.2 Rapporti con il Depositario

I rapporti fra la Società e il Depositario sono regolati da apposita convenzione, che specifica:

- i compiti svolti dal Depositario, con particolare riferimento alla responsabilità di custodia del patrimonio del Fondo;
- i flussi informativi necessari per la riconciliazione dei dati contabili;
- le procedure di sostituzione del Depositario per evitare soluzioni di continuità nell'espletamento della funzione previste al punto 6.4.

La convenzione contempla, tra l'altro, le modalità con cui il Depositario viene interessato in occasione delle transazioni aventi ad oggetto i beni immobili del Fondo, anche con la presenza in sede di stipula, per i controlli di sua competenza, nonché per provvedere al regolamento delle compravendite.

Per quanto concerne il ruolo e i compiti di tale soggetto, si rinvia alla normativa vigente.

Al fine di consentire l'espletamento delle procedure attinenti l'esecuzione dei servizi gestori e amministrativi, è istituito un collegamento funzionale tra il Depositario e la Società. Dette procedure permettono al Depositario, nello svolgimento della propria funzione, di eseguire un costante controllo affinché le istruzioni provenienti dalla Società

di Gestione siano costantemente ottemperate in conformità alla normativa vigente, al Regolamento del Fondo ed alle prescrizioni degli Organi di Vigilanza.

Il Depositario sotto la propria responsabilità ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari. Previo assenso della Società e ferma la propria responsabilità, il Depositario può altresì subdepositare gli strumenti finanziari presso enti creditizi nazionali, esteri, società di intermediazione mobiliare autorizzate alla custodia e amministrazione di strumenti finanziari, organismi esteri abilitati, sulla base della disciplina del Paese di insediamento, all'attività di deposito centralizzato di strumenti finanziari ovvero a quella di custodia di strumenti finanziari.

Presso il subdepositario gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo devono essere rubricati in conti intestati al Depositario (con indicazione sia che si tratta di beni del Fondo sia della relativa Società), separati da quelli relativi a strumenti finanziari di proprietà del Depositario medesimo.

6.3 Dipendenze del Depositario

Presso la sede centrale della Banca Popolare di Sondrio, in Piazza Garibaldi 16, Sondrio, sono espletate le funzioni di emissione e consegna dei certificati e di rimborso delle quote di partecipazione.

6.4 Procedure di sostituzione nell'incarico

La Società può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, al Depositario. Il Depositario può rinunciare all'incarico con un termine di preavviso minimo di sei mesi. L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro soggetto in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di depositario in sostituzione del precedente;
- la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla Società;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso il nuovo depositario.

Per la procedura da seguire si rinvia a quanto indicato al punto 12, relativo alle modifiche regolamentari.

7. CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE

7.1 Quote di partecipazione al Fondo

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

Le quote sono rappresentate da certificati nominativi o al portatore a scelta del sottoscrittore; è consentito in qualsiasi momento al partecipante di ottenere la trasformazione del certificato da nominativo al portatore o viceversa, ovvero il frazionamento o il raggruppamento.

L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della quota o suoi multipli.

7.2 Modello dei certificati di partecipazione al Fondo

I certificati rappresentativi delle quote del Fondo emessi dalla Società sono conformi al modello previsto dalle Istruzioni di Vigilanza emanate dalla Banca d'Italia. La firma della Società è apposta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e può essere riprodotta meccanicamente purché l'originale sia depositato presso la Cancelleria del Tribunale dove la Società medesima è iscritta.

7.3 Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione

Il Depositario, su istruzioni della Società, avvalora i certificati il giorno di regolamento dei corrispettivi. I certificati sono messi a disposizione degli aventi diritto presso le Filiali della medesima entro il giorno successivo a quello di regolamento dei corrispettivi.

La consegna dei certificati può essere prorogata al fine di verificare il buon esito dei titoli di pagamento, ma comunque non oltre 30 giorni dalla data di regolamento.

La Società, su richiesta del sottoscrittore e a suo esclusivo rischio provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal sottoscrittore stesso, fermo il recupero delle spese di spedizione.

7.4 Certificato cumulativo

In alternativa all'emissione di certificati singoli è prevista la possibilità di ricorrere al certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di quote appartenenti agli investitori.

Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singoli investitori ed eventualmente raggruppate per soggetti collocatori.

L'immissione di quote nel certificato cumulativo sarà effettuata in modo da garantire in ogni caso la possibilità per:

- a) l'investitore di richiedere in ogni momento l'emissione del certificato singolo;
- b) il Depositario di procedere, senza oneri per l'investitore e per il Fondo, al frazionamento del cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli investitori.

Al fine di mantenere da parte del soggetto collocatore nei confronti del Depositario una sfera di riservatezza in ordine ai rapporti intrattenuti con il sottoscrittore delle quote del Fondo, sarà possibile che le quote presenti nel certificato cumulativo siano contrassegnate soltanto con un codice identificativo elettronico.

Tale procedura permetterà altresì al Depositario di disporre comunque dei dati conoscitivi necessari per la propria attività di emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle quote di pertinenza del singolo partecipante; resta ferma la possibilità del Depositario di accedere alla denominazione del partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento del rimborso della quota.

7.5 Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato

Entro sei mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote il Consiglio di Amministrazione della Società richiede l'ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato.

7.6 Comunicazioni all'Organo di Vigilanza

La Società, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione dell'ammissione, informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

7.7 Gestione accentrata

A seguito dell'ammissione dei certificati alla negoziazione sul Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A., le quote del Fondo, in conformità a quanto previsto dagli artt. 79-*quater* e ss. del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza) e delle relative disposizioni di attuazione, sono state immesse nel sistema di gestione accentrata, in regime di dematerializzazione, gestito da Monte Titoli S.p.A..

L'esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle stesse si realizzano per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale sono depositate le quote, ai sensi delle disposizioni richiamate al precedente paragrafo.

8. PARTECIPAZIONE AL FONDO

8.1 Sottoscrizione di quote

La partecipazione al Fondo si realizza tramite sottoscrizione delle quote del Fondo ovvero acquisto a qualsiasi titolo del certificato rappresentativo delle stesse.

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è di 2.000 euro. Il patrimonio del Fondo deve essere raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.

La sottoscrizione delle quote può avere luogo presso la sede della Società, presso le dipendenze del Depositario di cui al punto 6.3 del presente Regolamento, presso le dipendenze specificamente autorizzate di altre banche incaricate del collocamento, oppure tramite i promotori finanziari cui sia stato conferito incarico dal Depositario e dalle banche incaricate del collocamento.

Il collocamento delle quote del Fondo sarà effettuato dagli azionisti della Società eventualmente abilitati nonché da altre società abilitate dei relativi gruppi di appartenenza.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari ad un anno a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del prospetto ai sensi dell'art. 94, comma 3 del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza), salvo chiusura anticipata che verrà comunicata agli investitori con avviso pubblicato sul quotidiano di cui al punto 10.3 almeno 5 giorni prima della nuova data di chiusura.

La partecipazione al Fondo comporta l'accettazione del presente Regolamento, copia del quale è consegnata in occasione delle operazioni di sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia di tale Regolamento.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sul quotidiano di cui al punto 10.3 una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari al valore di 1 quota.

La Società impegna, contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile i soggetti incaricati del collocamento ad inoltrarle le domande di sottoscrizione ed i mezzi

di pagamento raccolti tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricezione.

8.2 Sottoscrizioni concluse fuori sede

L'efficacia delle sottoscrizioni di quote concluse fuori sede è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore.

Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo all'ente collocatore, come indicato nei moduli o formulari consegnati all'investitore.

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

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta è attribuita ad ogni sottoscrittore una quota di partecipazione pari all'ammontare minimo di 2.000 euro fino ad un ammontare di 3 quote e, quindi, per un totale massimo di 6.000 euro.

Qualora dopo tale assegnazione residuino ulteriori quote, queste sono assegnate secondo i seguenti criteri:

1. le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute, dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;
2. ciascun collocatore, dedotte le quote minime già assegnate, procede all'assegnazione ai singoli sottoscrittori delle quote ad esso attribuite in misura proporzionale alle richieste, purché per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli;
3. ove residuino ulteriori quote, queste saranno singolarmente attribuite da ciascun collocatore ai richiedenti che abbiano partecipato al riparto proporzionale di cui al precedente allinea, mediante estrazione a sorte.

Ove il quantitativo offerto risulti insufficiente ad attribuire a ciascun richiedente un numero minimo di quote fino ad un massimo di 3 quote, a ciascun richiedente è assegnata una sola quota. Qualora ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di titoli a disposizione è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti almeno una quota, si procede come segue:

1. le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;
2. i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.

Ove dall'assegnazione della prima quota residuino ulteriori quote, ai richiedenti viene assegnata una seconda quota. Ove ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di quote a disposizione, dedotte le quote già assegnate, è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti la seconda quota, si procede come segue:

1. le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;
2. i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.

Ove dall'assegnazione della seconda quota residuino ulteriori quote, ai richiedenti viene assegnata una terza quota. Ove ciò non sia possibile, poiché il quantitativo di quote a disposizione, dedotte le quote già assegnate, è insufficiente ad assegnare a tutti i richiedenti la terza quota, si procede come segue:

1. le quote sono attribuite a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle richieste di sottoscrizione (inteso come numero di richiedenti) ad esso complessivamente pervenute, dedotto il numero di richiedenti già soddisfatti integralmente, per quantitativi pari ad una quota o suoi multipli. Eventuali quote residue sono attribuite al collocatore presso cui l'ammontare delle quote richieste sia risultato superiore;
2. i titoli sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai richiedenti mediante estrazione a sorte.

L'estrazione a sorte è effettuata, in ogni caso, con modalità che consentono la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza. A tal fine le relative procedure sono effettuate alla presenza di un soggetto terzo indipendente (a titolo esemplificativo: sindaco, revisore o notaio).

Le operazioni di riparto devono concludersi in ogni caso entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della data di chiusura delle sottoscrizioni di cui al punto 8.1.

In ogni caso la Società, ove lo ritenga opportuno, potrà richiedere a Banca d'Italia di approvare la modifica regolamentare relativa all'aumento dell'ammontare del Fondo.

8.4 Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare non inferiore al 60% di quello previsto al punto 4.6.1, è in esclusiva facoltà della Società la richiesta dell'autorizzazione al ridimensionamento del Fondo.

Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte dell'autorità competente, la Società invia ai sottoscrittori una lettera raccomandata A.R. per informarli dell'intervenuta autorizzazione al ridimensionamento e della loro facoltà di esercitare il diritto di recesso ai sensi di legge. Qualora intenda avvalersi della facoltà di recesso, il sottoscrittore deve inviare apposita comunicazione mediante raccomandata A.R. alla Società entro 10 giorni dal ricevimento dell'avviso di ridimensionamento.

Qualora uno o più sottoscrittori comunichino il loro recesso alla Società e a seguito di tale recesso il patrimonio del Fondo scenda al di sotto del limite fissato per il ridimensionamento, la Società avrà la facoltà di proporre ai sottoscrittori che non hanno esercitato il diritto di recesso l'acquisto di nuove quote sino al raggiungimento dell'ammontare autorizzato.

I sottoscrittori interessati dovranno procedere alle ulteriori sottoscrizioni entro il termine massimo di un anno a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione del prospetto ai sensi dell'art. 94, comma 3 del D.Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza). Una volta che l'ammontare definitivo del Fondo abbia raggiunto o superato il limite fissato per il ridimensionamento, la Società inoltra la richiesta di modifica regolamentare del Fondo.

L'ammontare relativo a quote sottoscritte e non assegnate viene restituito agli aventi diritto con gli interessi maturati.

8.5 Decisione di non ridimensionare il Fondo

Nel caso in cui la Società decida di non ridimensionare il Fondo, non si procede al richiamo degli impegni di cui al successivo paragrafo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori; gli stessi dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto e i vincoli a favore degli importi sottoscritti sono conseguentemente considerati decaduti. Le somme già versate sono retrocesse agli aventi diritto con gli interessi relativi entro il termine sopraindicato.

La Società entro 15 giorni dalla chiusura dell'offerta al pubblico comunica alla Consob e alla Banca d'Italia la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

8.6 Durata del periodo di richiamo degli impegni

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui al punto 8.3. La durata di tale periodo è di 15 giorni entro i quali deve avere luogo il versamento relativo alle quote assegnate.

8.7 Mezzi di pagamento

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote può essere effettuato come segue:

- mediante bonifico bancario a favore della Società, rubrica Fondo, presso il Depositario.
- a mezzo assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della Società, rubrica Fondo: gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente del Depositario oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno del versamento dei medesimi presso il Depositario.

Nel caso di versamento a mezzo assegni la Società provvede entro il primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso il Depositario in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni, data in cui sarà trattenuta la quota capitale a favore della Società, mentre gli interessi maturati, al netto delle imposte, saranno retrocessi ai singoli sottoscrittori.

Per i bonifici i giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario.

Per i contratti stipulati tramite i promotori finanziari delle società abilitate per l'offerta fuori sede di strumenti finanziari e di servizi di investimento, di cui al punto 8.2, il giorno di regolamento non può essere antecedente a quello di efficacia dei contratti medesimi.

8.8 Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti

I versamenti a fronte delle quote possono essere eseguiti presso il Depositario, le altre banche incaricate del collocamento, la Società oppure tramite i promotori finanziari autorizzati a ricevere le domande di sottoscrizione di cui al punto 8.1.

8.9 Procedure di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti

La Società ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla Legge e dal presente Regolamento, in particolare con riferimento all'eventuale ridimensionamento del Fondo stesso e all'eventuale riparto.

8.10 Conferma dell'avvenuto investimento

A fronte di ogni sottoscrizione la Società provvede, entro il termine massimo di 30 giorni dall'inizio di operatività del Fondo, ad inviare al sottoscrittore la lettera di conferma dell'avvenuto investimento recante informazioni concernenti la somma investita, l'importo delle commissioni di sottoscrizione ed il numero delle quote attribuite nonché la data di ricevimento da parte della Società della notizia certa della sottoscrizione.

La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri diversi da quelli indicati nel Regolamento.

8.11 Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti

La Società può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso dei termini previsti dalla normativa vigente.

In tal caso la Società dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia nonché informativa agli investitori (tramite pubblicazione sul quotidiano a diffusione nazionale indicato al punto 10.3): dell'attività disinvestita, delle motivazioni che hanno indotto la Società ad operare il rimborso, dell'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), dell'importo rimborsato per ogni quota e della procedura per ottenere il rimborso. Il rimborso, che sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della Società, dovrà avvenire entro e comunque non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della Società medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata in denaro o con vaglia postale oppure secondo le modalità indicate dal richiedente, annullando contestualmente i relativi certificati che devono accompagnare la richiesta di rimborso ricevuta dalla Società e trasmessa al Depositario, qualora gli stessi non siano depositati presso il Depositario.

Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore l'obbligazione di rimborso per la Società si estingue con la conferma di avvenuto incasso del titolo da parte del beneficiario.

Le somme non riscosse entro 60 giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate in un conto intestato alla Società con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto ovvero, qualora i certificati di partecipazione siano al portatore, con l'indicazione dell'elenco dei numeri di serie dei certificati.

9. REGIME DELLE SPESE

9.1 Spese a carico del Fondo

I costi a carico del Fondo sono rappresentati dai seguenti elementi:

9.1.1 Compenso spettante alla SGR

Il compenso annuo spettante alla Società, complessivamente pari all'1,5% del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione annuale, è costituito da:

- una provvigione di gestione pari all'1,495% del valore complessivo netto del Fondo risultante dalla relazione annuale;
- una commissione per il calcolo del valore della quota, individuata nella misura dello 0,005% del valore complessivo netto del Fondo risultante dalla relazione annuale.

Allo scopo di determinare il compenso annuo spettante alla Società, il valore complessivo netto del Fondo sarà computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno viene determinato il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente.

Per il periodo di operatività iniziale del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto evidenziato dalla relazione annuale.

In caso di rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti, il compenso dovuto sino alla data di rimborso è calcolato pro rata temporis utilizzando il valore complessivo netto del Fondo quale risulta dalla relazione annuale - computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione - aumentato del costo storico dell'immobile ceduto ridotto della quota di ricavo derivante dalla vendita dell'immobile non distribuita.

9.1.1.1 Attribuzione del compenso

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società trimestralmente e anticipatamente nella misura di $\frac{1}{4}$ dell'importo annuo spettante con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre.

Entro 15 giorni dalla chiusura del periodo di richiamo degli impegni si riconosce alla Società il compenso dovuto pro-rata temporis fino alla fine del primo trimestre.

9.1.2 Compenso annuo spettante al Depositario

Il compenso da riconoscere al Depositario è pari a:

- una commissione (soggetta a IVA) per le attività di controllo e sorveglianza, pari allo 0,0188% annuo, calcolata sul patrimonio netto del Fondo, quale risulta dalla Relazione annuale, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili, sui

diritti reali immobiliari e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione;

- una commissione (esente IVA) per lo svolgimento degli altri servizi di depositario, pari allo 0,0012% annuo, calcolata come al precedente alinea;
- una commissione (soggetta a IVA) per la custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari pari allo 0,003%, calcolata come al primo alinea, con un minimo annuo di Euro 500.

Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori, al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 mesi precedenti. Detti compensi verranno corrisposti in rate trimestrali posticipate, con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre.

9.1.3 Ulteriori oneri a carico del Fondo:

9.1.3.1 Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo

Gli oneri inerenti la compravendita delle attività detenute dal Fondo (es. provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, costi inerenti alla compravendita di titoli/immobili, spese tecniche, spese peritali, spese notarili, spese legali, etc.).

9.1.3.2 Oneri connessi alla quotazione dei certificati

Tutti gli oneri connessi alla quotazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote.

9.1.3.3 Spese di pubblicazione

Tutte le spese connesse alle pubblicazioni su quotidiani previste dalla normativa vigente ed i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, a condizione che tali oneri non attengano a propaganda, promozione e pubblicità o comunque connessi al collocamento delle quote.

9.1.3.4 Spese di revisione

Le spese di revisione della contabilità, delle relazioni annuali del Fondo, del rendiconto finale di liquidazione ed eventualmente delle relazioni semestrali.

9.1.3.5 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative.

9.1.3.6 Spese legali

Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.

9.1.3.7 Oneri fiscali

Tutti gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo ivi compresa l'Imposta Comunale sugli Immobili nonché eventuali ulteriori oneri derivanti da modifiche della normativa fiscale.

9.1.3.8 Contributo di vigilanza

Il contributo di vigilanza che la Società è tenuta a versare annualmente alla Consob per il Fondo.

9.1.3.9 Compenso spettante agli esperti indipendenti

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito, nel rispetto della normativa vigente, previo accordo con gli esperti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della Società.

La cadenza dei pagamenti è la seguente:

- un acconto al momento di conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società;
- il saldo entro un mese dalla consegna delle relazioni.

9.1.3.10 Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo

Le spese inerenti l'amministrazione degli immobili del Fondo ivi compresi i compensi a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tali attività.

Analogamente tutti gli oneri accessori e le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione degli immobili del Fondo sono a carico del Fondo, in quanto ne rappresentano una forma di investimento, e ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. La congruità di tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o ente specializzato nei controlli dei costi nell'edilizia.

9.1.3.11 Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo

Oneri e spese connessi con investimenti relativi ad ampliamenti e/o a nuove costruzioni da realizzare su terreni e/o fabbricati già a disposizione del Fondo e investimenti/spese relativi alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio del Fondo (es.: somme versate a conduttori per ottenere il rilascio di locali di proprietà del Fondo).

9.1.3.12 Premi assicurativi

I premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.

9.2 Spese a carico della Società

Sono a carico della Società tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti. Sono a carico della Società anche tutte quelle spese non specificamente indicate come a carico del Fondo o dei singoli partecipanti.

9.3 Oneri a carico dei singoli partecipanti

Gli oneri a carico dei singoli partecipanti al Fondo sono i seguenti:

- a) Commissioni di sottoscrizione: l'onere da applicare a ogni singolo investitore in relazione alla partecipazione al Fondo, ivi compresi i rimborsi delle spese sostenute dalla Società per l'emissione dei certificati e per l'eventuale spedizione dei medesimi al domicilio del richiedente, viene calcolato sulla base del controvalore delle quote sottoscritte secondo i seguenti scaglioni:

Quote sottoscritte (euro)	Commissioni
fino a 20.000	3,0% (min 100 euro)

22.000 - 50.000	2,0%
52.000 - 200.000	1,0%
Oltre 200.000	0,5%

- b) Diritti fissi: i diritti fissi di partecipazione al Fondo ammontano a 10 euro.
- c) Altri rimborsi: sono a carico del sottoscrittore i rimborsi delle spese sostenute dalla Società per il raggruppamento, il frazionamento o la conversione dei certificati di partecipazione, richiesti in epoca successiva alla sottoscrizione delle quote, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo. Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote. Non essendo possibile, a priori, determinare tali importi, questi saranno indicati di volta in volta al partecipante.

Non verranno addebitati ai sottoscrittori altri oneri al di là di quelli indicati ai punti a), b) e c).

10. CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA

10.1 Criteri di valutazione del Fondo

Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività.

La valutazione del Fondo è effettuata in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono. Per quanto concerne i criteri di valutazione adottati si rinvia alle relative istruzioni della Banca d'Italia.

I partecipanti possono comunque ottenere gratuitamente copia di tali criteri di valutazione facendone richiesta alla Società.

Tale valutazione è effettuata dal Consiglio di Amministrazione della Società entro sessanta giorni dalla fine di ogni anno ed entro trenta giorni dalla fine del primo semestre di ogni esercizio.

10.2 Calcolo del valore unitario della quota

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo, computato secondo quanto previsto al precedente punto 10.1, suddiviso per il numero delle quote emesse.

10.3 Modalità e frequenza della pubblicazione del valore unitario della quota

Il valore della quota calcolato come indicato al punto precedente verrà pubblicato due volte l'anno su "Il Sole 24 ore". Qualora in futuro detto quotidiano non dovesse mantenere la "diffusione nazionale" sarà facoltà della Società di Gestione, previa apposita informativa al pubblico, di effettuare dette pubblicazioni su altro quotidiano. La Società di gestione rende inoltre noti al pubblico il valore della quota e i documenti di cui al successivo articolo 11.2 attraverso il proprio sito internet.

10.3.1 Rinvio della pubblicazione del valore della quota

La pubblicazione di cui sopra può essere rinviata a un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la Società informa la Banca d'Italia, nonché, con le stesse modalità attraverso il quotidiano sopra indicato, gli investitori.

11. SCRITTURE CONTABILI

11.1 Tenuta delle scritture contabili

La contabilità del Fondo è tenuta dalla Società; essa, in aggiunta alle scritture previste per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità, redige:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) entro 30 giorni dalla fine del primo semestre di ogni esercizio, la relazione semestrale contenente la relazione illustrativa;
- c) entro 60 giorni dalla fine di ogni anno, la relazione annuale del Fondo integrata dalla relazione degli amministratori;
- d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote e del valore complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle quote.

I documenti di cui al precedente paragrafo, lettere b), c) e d) sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalle disposizioni applicabili. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente copia di tali documenti, richiedendoli alla SGR.

11.2 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito

Sono messi tempestivamente a disposizione del pubblico presso la sede della SGR, il sito internet della stessa, la sede del Depositario, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione, nonché diffusi nel rispetto dei principi stabiliti dalla Consob in materia di pubblicità per operazioni di offerta al pubblico:

- copia delle relazioni di stima redatte ai sensi della vigente normativa;
- copia, anche per estratto, degli atti di acquisto o cessione dei beni e delle informazioni concernenti i soggetti acquirenti o cedenti e il relativo gruppo di appartenenza.

Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono inoltre diffuse in occasione della pubblicazione della relazione annuale del Fondo.

12. MODIFICHE REGOLAMENTARI

12.1 Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento

Trattandosi di un fondo di investimento di tipo chiuso le modifiche regolamentari saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie alla tutela dell'interesse dei

partecipanti; pertanto le eventuali modifiche regolamentari corrisponderanno a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito degli indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della Società sulla base degli interessi dei partecipanti. Le modifiche al Regolamento, approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società, in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del fondo comune d'investimento immobiliare chiuso, vengono sottoposte all'approvazione dell'Organo di Vigilanza. Per il caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dei criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, è attribuita una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione nella prima riunione successiva.

12.1.1 Modifica del Regolamento tramite approvazione dell'assemblea dei partecipanti

Le modifiche al Regolamento relative alle caratteristiche ed allo scopo del Fondo possono essere espletate previa convocazione dei partecipanti in apposita assemblea. L'assemblea dei partecipanti al Fondo è convocata dal Consiglio di Amministrazione della Società, quando necessario, tramite pubblicazione sul quotidiano di cui al punto 10.3, e delibera con il voto favorevole dei partecipanti che rappresentino almeno il 60% del valore totale delle quote in circolazione.

Possono prendere parte all'assemblea i partecipanti che abbiano depositato le quote presso il Depositario e le altre banche che hanno effettuato il collocamento almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea. La Società, per le quote da essa possedute, non può partecipare alle deliberazioni.

12.2 Pubblicazione delle modifiche regolamentari

Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate sul quotidiano indicato al punto 10.3.

Nel caso di modifiche regolamentari connesse con la sostituzione della Società o del Depositario, la pubblicazione di tali modifiche verrà ripetuta per almeno 3 volte intervallate da una settimana sul quotidiano indicato al punto 10.3.

Copia del Regolamento nella versione modificata sarà inviata gratuitamente ai partecipanti che ne facciano richiesta alla Società.

12.3 Termini di efficacia delle modifiche regolamentari

L'efficacia della modifica regolamentare è sospesa a decorrere dalla data della prima pubblicazione secondo le modalità di cui al punto precedente:

- a) per un periodo pari a centottanta giorni nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della Società o del Depositario. Nell'interesse dei partecipanti, la Società si riserva di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia ridotti rispetto a quelli ordinari;
- b) per un periodo pari a trenta giorni nel caso di modifiche effettuate secondo la procedura prevista al punto 12.1.1;
- c) al termine stabilito dalla Società, tenuto conto dell'interesse dei partecipanti, negli altri casi.

13. LIQUIDAZIONE DEL FONDO

13.1 Cause di liquidazione

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- ad iniziativa della Società di Gestione del Risparmio con delibera del Consiglio di Amministrazione nell'interesse dei possessori delle quote;
- per scadenza del termine di durata del Fondo;
- in caso di scioglimento della Società.

Nel caso di liquidazione ad iniziativa della Società, a decorrere dalla data della delibera della liquidazione, cessa ogni attività di investimento.

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della Legge e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza.

13.2 Comunicazione preventiva alla Banca d'Italia

Nel caso di liquidazione ad iniziativa della Società, la stessa informa la Banca d'Italia almeno 30 giorni prima della data fissata per il Consiglio che dovrà deliberare in merito, dando poi informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia.

13.3 Fasi della liquidazione

Le fasi della liquidazione sono le seguenti:

- a) La Società, concluso il piano di realizzo, redige il rendiconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli Amministratori. In tale rendiconto è indicato il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote in circolazione, detratto l'importo da attribuire alla Società secondo le modalità di ripartizione indicate al punto 13.5 del presente Regolamento;
- b) la società incaricata della revisione esprime un giudizio sul rendiconto finale di liquidazione;
- c) il rendiconto finale e la relativa relazione unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso sono depositati ed affissi presso la sede della Società, la sede del Depositario, nonché in tutte le filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione;
- d) il Depositario provvede, su istruzioni della Società, al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione, nonché al ritiro e annullamento o stampigliatura dei certificati;
- e) le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso il Depositario su un conto intestato alla Società, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto quando i certificati sono nominativi ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati se questi sono al portatore.

13.4 Conclusione della procedura di liquidazione

La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con l'invio a Banca d'Italia della comunicazione dell'avvenuto riparto.

13.5 Ulteriori disposizioni per la liquidazione del Fondo

Alla procedura di liquidazione del Fondo vanno applicati anche i seguenti punti:

- a) entro il termine massimo di 6 mesi dalla scadenza del Fondo, così come determinata al punto 2 del presente Regolamento, la Società deve procedere al rimborso delle quote riconoscendo gli importi spettanti agli aventi diritto;
- b) è facoltà della Società deliberare il ricorso a un ulteriore periodo, non superiore a tre anni, per condurre a termine le operazioni di rimborso, ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo;
- c) il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito come segue:
 - alla Società compete un compenso aggiuntivo pari al 20% del risultato eccedente il risultato minimo obiettivo indicato al punto 13.5.1;
 - ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla Società.

13.5.1 Modalità di calcolo del risultato della gestione del Fondo e del risultato minimo obiettivo ai fini della ripartizione del risultato netto derivante dallo smobilizzo degli investimenti.

Il risultato della gestione del Fondo è espresso dal confronto tra l'ammontare dell'attivo netto liquidato maggiorato di eventuali distribuzioni o rimborsi effettuati nel corso della durata del Fondo entrambi capitalizzati al tasso pari al 5% annuo al netto delle ritenute d'acconto e l'ammontare del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

L'indicatore di riferimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è un tasso di interesse composto annuo pari al 5%.

13.6 Possibilità di rimborso parziale

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

13.7 Pubblicità delle operazioni di liquidazione

L'avviso di liquidazione e la data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento devono essere pubblicati per almeno tre volte intervallate da una settimana sul quotidiano di cui al punto 10.3.

Su tale quotidiano verrà inoltre effettuata comunicazione dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio del riparto di cui al punto 13.3.

Analogamente la Società deve procedere alla pubblicazione di:

- eventuale proroga della durata del Fondo ai sensi dell'art. 2;
- tempi e modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- tempi e modalità di esecuzione del rimborso finale.

14. REQUISITI PROFESSIONALI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI

La stima del valore degli immobili, dei diritti reali di godimento sugli stessi e delle partecipazioni immobiliari non quotate del Fondo, da effettuarsi secondo i criteri stabiliti

dalla Banca d'Italia, è affidata ad esperti indipendenti in possesso dei requisiti stabiliti dal Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

**15. FORO COMPETENTE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE
TRA I PARTECIPANTI AL FONDO, LA SOCIETÀ E IL DEPOSITARIO**

In caso di controversie tra partecipanti da un lato e la Società e/o il Depositario dall'altro, il foro competente sarà stabilito ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.